

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Mündelstraße 52, 51065 Köln - Mülheim und Abbruch des bisherigen städtischen Sozialhauses
- Baubeschluss -**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bauausschuss	23.09.2013
Finanzausschuss	30.09.2013
Rat	01.10.2013

Beschluss:

Der Rat nimmt die Planung zur Bebauung des städtischen Grundstückes Mündelstr. 52, 51061 Köln - Mülheim (Gemarkung Mülheim, Flur 2, Flurstück 1373/0), mit 24 Wohnungen und 1524 m² Wohnfläche zustimmend zur Kenntnis und beschließt den Neubau des Wohnhauses im öffentlich geförderten Wohnungsbau mit einer Gesamtinvestition in Höhe von 3.262.840 € (incl. bereits verausgabter Planungskosten in Höhe von 71.431 €).

Der Rat beschließt die Freigabe der im Hj. 2013 zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 338.669 € in 2013 im Teilfinanzplan 1004 Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilfinanzplanzeile 08, Auszahlung für Baumaßnahmen, Finanzstelle 5620-1004-0-5112 Neubau Mündelstr. 52.

Der Rat beschließt den Abbruch des bisherigen städtischen Sozialhauses. Für die hierdurch entstehenden Aufwendungen in Höhe von 226.006 € stehen im Haushaltsjahr 2013 veranschlagte Mittel im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeilen 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, zur Verfügung.

Nach Beendigung der Abrissarbeiten stehen für die Abschreibung des Restbuchwertes in Höhe von 678.844 € im Teilergebnisplan 1004, Teilplanzeile 16, sonstige ordentliche Aufwendungen, in 2014 ausreichende Mittel zur Verfügung.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Bauvorhaben umzusetzen. Der Rat verzichtet auf die Erteilung eines Vergabeverhaltes.

Alternative:

Der Rat beschließt die Neuplanung zur Sanierung des städtischen Gebäudes Mündelstr. 52, 51061 Köln - Mülheim (Gemarkung Mülheim, Flur 2, Flurstück 1373/0), mit voraussichtlichen Gesamtaufwendungen in Höhe von 2.857.000 € für 16 Wohnungen und 1080 m² Wohnfläche.

Der Rat beschließt die Freigabe der hierfür erforderlichen Planungsmittel.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	3.262.840 €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>904.850</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2017

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>25.792</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>54.380</u> €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2017

a) Erträge	<u>94.709</u> €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

Einsparungen:

ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer 2017, 20 Jahre**Begründung**

Der Ausschuss für Soziales und Senioren hat bereits in seiner Sitzung vom 26.10.2006 und danach immer wieder die zügige Fortsetzung des Neu- und Umbauprogramms für städtische Sozialhäuser gefordert.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 14.07.2011 den Zeit/Maßnahmenplan zur Weiterführung des Neu- und Umbauprogramms für Sozialhäuser, sowie die hierzu erforderliche Mittelbereitstellung beschlossen (Session Nr. 1891/2011).

Die Planung zum Abbruch und Neubau der Mündelstr. 52, 51061 Köln wird, nachdem nunmehr die Mittel zur Verfügung stehen, auf der Grundlage des Planungsbeschlusses vom 10.09.2009 (DS-Nr. 4846/2008) und den Maßgaben und Ausstattungsvorgaben des Grundsatzbeschlusses vom 20.09.2012 (Session Nr. 1356/2012) vorgelegt. Auf der Grundlage dieses Grundsatzbeschlusses zur Reduzierung der Baukosten und Ausstattungsstandards waren Neuplanungen zum Bauvorhaben erforderlich.

Beschlussvorschlag Neubau

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln wurde nach dem Grundsatzbeschluss vom 20.09.2012 mit der Anpassung der Vorplanung beauftragt. Nach der nun vorliegenden Planung wird das bestehende zweigeschossige Sozialhaus aus den 50er Jahren mit 1.059 m² Wohnfläche ohne abgeschlossene Wohneinheiten, ohne Heizung und mit Etagenduschen und -toiletten durch einen viergeschossigen Baukörper in Massivbauweise mit Flachdach und 1.524 m² Wohnfläche in 24 Wohnungen ersetzt. Dadurch entsteht eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung mit einem Wohnflächenzuwachs von insgesamt 465 m² bei zeitgemäßen Wohnungszuschnitten.

Alle 24 Wohnungen werden nach den Vorgaben des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW und

nach den Wohnraumförderbestimmungen gemäß DIN 18040-2 barrierefrei errichtet. Vom Einbau eines Aufzugs wird abgesehen, wobei die Voraussetzungen für einen nachträglichen Einbau entsprechend der Wohnungsbauförderkriterien vorgesehen werden. Im Außenbereich entstehen 18 PKW Plätze und 36 Fahrradabstellplätze.

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine zentrale Gasbrennwertanlage. Zusätzlich wird die Warmwasserbereitung durch eine Kollektoranlage auf dem Dach ergänzt. Das Gebäude ist entsprechend den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) geplant.

Die Kostenberechnung zur Umsetzung des Neubaufvorhabens erfolgte auf der Grundlage der DIN 276. Danach ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 3.282.840 € (ohne Abbruchkosten in Höhe von 226.006 €). Darin enthalten sind sämtliche Bau- und Baunebenkosten, die Mehrwertsteuer, die Erschließungskosten, sowie die Kosten der Gestaltung der Außenanlagen.

Eine baurechtliche Abstimmung ist erfolgt. Die technische und sonstige Gebäudeausstattung orientiert sich an den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses vom 20.09.2012. Auf die ursprünglich geplanten Ausstattungen mit Aufzug und rollstuhlfahrgerechter Treppenhaus- und Wohnungsgröße wurde im Rahmen der Neuplanung verzichtet und die energetische Ausstattung an die Anforderungen der EnEV 2009 angepasst.

Die Kostenberechnung wurde vom städtischen Rechnungsprüfungsamt geprüft. Das Rechnungsprüfungsamt hat der Kostenberechnung zugestimmt und stellt hierzu fest, dass die vorgelegten Baukosten für Bauwerk, Baukonstruktion und technische Anlage mit den Werten nach BKI (Baukosteninformationszentrum) im Durchschnitt vergleichbarer Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlichem Ausstattungsniveau liegen. Die Einsparungsvorschläge in Höhe von insgesamt 20.000 € werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt und verringern die Herstellungskosten auf 3.262.840 €.

Für den Neubau können zinsgünstige Darlehen des Landes in Anspruch genommen werden, die über die NRW.Bank an Bauherren ausgezahlt werden. Die Kostenobergrenze für Bauvorhaben, die Voraussetzung für die Bewilligung von öffentlich geförderten Wohnungsbaudarlehen ist, wird eingehalten. Die Verzinsung der Darlehen erfolgt mit 0,5%, zuzüglich Verwaltungskosten in Höhe von 0,5%. Die Höchstgrenze der Förderung liegt zum Zeitpunkt der Antragstellung bei 1.400 € pro m² Wohnfläche. Die Förderung erhöht sich um ein Zusatzdarlehen in Höhe von 5.000 € für jede Wohnung, die kleiner als 62 m² ist. Die mögliche Fördersumme des Landes über ein zinsgünstiges Darlehen wurde von der Bewilligungsbehörde in Aussicht gestellt und würde 2.219.000 € betragen (68 % der Neubaukosten), erlischt aber, wenn nicht der Baubeginn bis Mai 2014 angezeigt wird.

Der Lageplan, die Fassadenansichten, die Wohnungsgrundrisse und die Wohnflächenaufteilung sind der Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt. Die Kostenberechnung nach DIN 276 ist als Anlage 2 beigefügt. Die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes ist der Beschlussvorlage als Anlage 3 beigefügt. Mit den Hinweisen und Anregungen des Rechnungsprüfungsamtes einschließlich der übersetzt dargestellten Kosten der Mauerwerksarbeiten hat sich die Fachdienststelle auseinander gesetzt und das Ergebnis in der Anlage 3.1 zusammen gefasst. Als Anlage 3.2 ist der Lageplan mit dem Bestandsgebäude angefügt. Als Anlage 4 ist eine Gegenüberstellung der Kosten und Erlöse, als Anlage 4.1 eine Mietpreisentwicklung und als Anlage 5 eine Aufstellung zu den Folgekosten nach Bezugsfertigkeit beigefügt.

Alternative Sanierung

Eine Teilsanierung der bestehenden Aufbauten scheidet aufgrund der erheblichen Mängel und Schäden aus. Eine Generalsanierung ist möglich. Sollte die Generalsanierung des Gebäudes beschlossen werden, ist die Planung durch ein Architekturbüro neu zu erstellen. Allerdings könnte der von der NRW.Bank vorgegebene späteste Zeitpunkt für den Baubeginn – Mai 2014 – nicht mehr eingehalten werden, was voraussichtlich den Verlust der Förderfähigkeit zur Folge hätte.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW und der Wohnraumförderbestimmungen können im Rahmen einer Generalsanierung ca. 16 Wohnungen bei zeit-

gemäß den Wohnungszuschnitten im öffentlich geförderten Wohnungsbau und 1.080 m² Wohnfläche barrierefrei geschaffen werden.

Die Generalsanierung umfasst den notwendigen Anbau eines weiteren Treppenhauses, die Änderung der Grundrissstrukturen, die komplette Erneuerung der technischen und sanitären Anlagen, die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) und der Immissionsbestimmungen. Daneben umfasst die Generalsanierung die Dacherneuerung und die Schadstoffentsorgung, die Neugestaltung der Außenanlagen, sowie die Erfüllung der statischen und bauphysikalischen Anforderungen und der Brandschutzaufgaben.

Die Kostenschätzung zur Umsetzung der Generalsanierung durch die Fachdienststelle erfolgte auf Grundlage der Kriterien der DIN 276. Danach ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 2.857.000 €. Für die Sanierung würde die Fördersumme der NRW.Bank im Falle der Bewilligung 1,46 Mio. € (52 % der Sanierungskosten) betragen. Die Baufertigstellung kann bis Mitte 2016 erfolgen.

Fazit

Der Standort Mündelstr. 52 ist als Kapazität zur Sicherstellung der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung der Stadt Köln unverzichtbar. Durch die baulichen Mängel sind die Wohnungen bzw. nicht abgeschlossenen Wohneinheiten mittlerweile nur noch eingeschränkt und in absehbarer Zeit gar nicht mehr bewohnbar. Aus diesen Gründen ist der Abbruch zwingend erforderlich und müsste auch ohne die Neubaumaßnahme durchgeführt werden. Der Abbruch ist nicht investiver Bestandteil der Neubaumaßnahme. Die Baumaßnahme folgt den Ratsbeschlüssen vom 14.07.2011 und 20.09.2012 zur Fortsetzung des Neu- und Umbauprograms für die städtischen Sozialhäuser.

Sowohl für den Neubau, als auch bei einer Generalsanierung sind Stellplätze, Kinderspielplatz und Feuerwehrezufahrten zu schaffen und Untersuchungen des Baugrunds und der Aufbauten auf Schadstoffe, sowie die Beplanung des Außenbereichs erforderlich. Diese baulichen Erfordernisse wurden kostenseitig berücksichtigt.

Durch die öffentliche Förderung mit den Landesdarlehen unterliegt die monatliche Miete der Bewohner sowohl nach erfolgtem Neubau, als auch nach der Generalsanierung einer vorübergehenden Preisbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz und darf für dieses Bauvorhaben aufgrund der frühen Förderbewilligung 5,10 €/ m² Wohnfläche monatlich nicht überschreiten. Die Preisbindung gilt für 20 Jahre. Während dieser Zeit kann der Mietpreis jährlich um 1,5% der Bewilligungsmiete erhöht werden (vgl. Anlage 4.1 Mietpreisentwicklung). Die Mieteinnahmen sind ab dem 13. Jahr nach der Baufertigstellung kostendeckend und erhöhen sich weiter. Nach Ablauf von 20 Jahren kann der Mietpreis dem frei finanzierten Wohnungsbau auf Grundlage des Mietspiegels für die Stadt Köln angepasst werden. Die bereits erfolgte Bewilligung der öffentlichen Mittel kann auch in Anbetracht der Neuplanung nicht angepasst werden und ist somit für dieses Bauvorhaben bindend. Eine neue Bewilligung für dasselbe Bauvorhaben ist ausgeschlossen.

Die öffentlichen Mittel für das Gebäude Mündelstr. 52 wurden 2011 im Rahmen der ursprünglichen Planung (Aufzug, rollstuhlgerechte Wohneinheiten, höherer energetischer Standard etc.) bewilligt. Eine Anpassung an die aktuellen Förderbestimmungen ist, auch in Anbetracht der Neuplanung, ausgeschlossen, da entsprechend der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) der Zeitpunkt der ersten Bewilligung (hier 2011) zugrunde gelegt wird. Daher ist das Bauvorhaben mit einem Mietpreis von 5,10 €/m² in den ersten Jahren nicht kostendeckend. Bei Anwendung des aktuellen Mietpreises in Höhe von 6,25 €/m² laut WFB 2013 wäre das Bauvorhaben trotz gestiegener Baupreise kostendeckend. Dieser Mietpreis wird auch vom RPA bei neuen Bauvorhaben zugrunde gelegt.

Aufgrund der Förderung ergibt sich eine besonders preiswerte Wohnunterbringung, die sich auch im Fall einer finanziellen Hilfebedürftigkeit der Bewohner positiv auf den Hilfeumfang auswirken wird. Ohne die Landesförderung kann aufgrund der erheblich höheren Kapitalkosten das Ziel, preiswerten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nicht erreicht werden.

Der Neubau ist durch die optimale Ausnutzung der baurechtlichen Möglichkeiten sinnvoller und durch

die höhere Förderung auch wirtschaftlicher als die Alternative der Generalsanierung. Durch den Neubau entsteht 465 m² zusätzliche Wohnfläche mit wesentlich günstigeren Wohnungszuschnitten, die dringend benötigt wird. Auch ist ein saniertes Haus aufgrund seines Alters anfälliger für Reparaturen, als ein Neubau.

Eine Gegenüberstellung der Mieterlöse und Kosten ist als Anlage 4 beigelegt. Die in der Vergleichsberechnung genannten durchschnittlichen Bauunterhaltungskosten würden in mindestens gleicher Höhe auch für den Weiterbetrieb des maroden Altbaus anfallen.

Der Restbuchwert des bestehenden Gebäudes beträgt Ende 2013 678.840 €. Hierfür und für den Abriss des Altbaus (226.006 €) werden insgesamt 904.846 € benötigt, die im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum in 2013 und 2014 zur Verfügung stehen.

Im Hpl. 2013 ff sind für die Maßnahme im Teilfinanzplan 1004, Teilfinanzplanzeile 08, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Auszahlungen für Baumaßnahmen, ausreichend investive Auszahlungsermächtigungen veranschlagt. Die verausgabten Planungskosten betragen 71.431 €, so dass noch weitere Herstellungskosten in Höhe von 338.669 € in 2013, in Höhe von 200.000 € in 2014, in Höhe von 1.500.000 € in 2015 und in Höhe von 1.152.740 € in 2016 zusammen 3.191.409 € freigegeben werden müssen.

Mit Beschluss vom 14.07.2011 wurde für den Neubau Mündelstr. 52 ein investives Budget in Höhe von 3.920.000 € beschlossen. Diese Mittel stehen im Hpl. 2013/2014 bzw. in der Mittelfristplanung für die Jahre 2015/2016 zur Verfügung.

Auf Basis der aktuellen Kostenberechnung für die Neubaumaßnahme testiert das Rechnungsprüfungsamt benötigte Herstellungskosten inkl. Planungskosten ohne Abrisskosten in Höhe von (3.488.846 € abzgl. 226.006 €) 3.262.840 €

Damit unterschreiten die neu geplanten Errichtungskosten die zur Verfügung stehenden Auszahlungsmittel um 657.160 €.

Diese Einsparung reduziert sich um die bereits in den Jahren 2008 – 2012 verausgabten Planungskosten in Höhe von 143.626 €.

Das Neubauprojekt Mündelstr. 52 wird als Integrationsobjekt geplant. Für die Erstbelegung ist das Konzept der integrativen Belegung vorgesehen. Die Integrationsobjekte werden

- zu einem Drittel an obdachlose Kölner Bürger
- zu einem Drittel an Wohnungssuchende mit Zugangsbeschränkungen zum Wohnungsmarkt und
- zu einem Drittel an dringend Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein aus dem umgebenden Stadtteil vermittelt.

Durch diese gesteuerte Belegung besteht die Voraussetzung für die Entwicklung einer gegenseitig stabilisierenden Mieterschaft und das Objekt, wie auch seine Mieter, sind in das Wohnumfeld integriert. Die Adresse ist nicht stigmatisiert und akzeptierter Teil des Sozialraumes. Der Personal- und Betreuungsaufwand für die Verwaltung der Objekte kann daher nach einer gewissen Anlaufzeit reduziert werden.

Zur Dringlichkeit:

Aufgrund umfangreicher verwaltungsinterner Abstimmungsprozesse, die der Komplexität der Vorlage geschuldet sind, konnten der Fachausschuss Soziales und Senioren und die Bezirksvertretung nicht und die nachfolgenden Gremien nicht fristgerecht erreicht werden. Die Vorlage ist jedoch dringlich. Eine Beschlussfassung des Rates erst am 17.12.2013 würde den Beginn der Baumaßnahme um 3 Monate verzögern, aufgrund der für die Ausschreibungen einzuhaltenden Fristen und des erforderlichen Abbruchs könnte ein Baubeginn bis Mai 2014 nicht mehr erreicht werden. Die Folge wäre die Gefährdung der öffentlichen Förderung der Neubaumaßnahme.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Lageplan, Fassadenansichten, Wohnflächenaufteilungen, Wohnungsgrundrisse
Anlage 2	Kostenberechnung nach DIN 276
Anlage 3	Prüfvermerk des städt. Rechnungsprüfungsamtes
Anlage 3.1	Stellungnahme zum Prüfbericht des städt. Rechnungsprüfungsamtes
Anlage 4	Gegenüberstellung Kosten u. Erlöse
Anlage 4.1	Mietpreisentwicklung
Anlage 5	Folgekosten nach Bezugsfertigkeit