

**Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Wikinger Weg 6, 51061 Köln-Höhenhaus**

**Session – Vorlage 2650/2013**

**Die Hinweise und Anregungen des städtischen Rechnungsprüfungsamtes werden mit der Umsetzung des Bauvorhabens berücksichtigt. Hierzu wird nachfolgend im Einzelnen Stellung genommen:**

Der Hinweis vom Rechnungsprüfungsamt, dass das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Bewilligungsmiete nicht kostendeckend realisiert werden kann, ist richtig, obwohl die Eckpfeiler des Grundsatzbeschlusses - Optimierung des Baukörpers, Wegfall des Aufzugs sowie die Reduzierung der energetischen Planung auf den Stand der EnEV 2009 - zu marktüblichen Preisen (BKI mittlerer bis unterer Standard) kalkuliert wurden.

Die öffentlichen Mittel für das Gebäude Wikinger Weg 6 wurden 2009 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 2009) zugrunde gelegt wird. Daher ist das Bauvorhaben mit einem Mietpreis von 5,10 €/m<sup>2</sup> in den ersten Jahren nicht kostendeckend. Bei Anwendung des aktuellen Mietpreises in Höhe von 6,25 €/m<sup>2</sup> laut WFB 2013 wäre das Bauvorhaben trotz gestiegener Baupreise kostendeckend. Dieser Mietpreis wird auch vom RPA bei neuen Bauvorhaben zugrunde gelegt.

**KG 300- Bauwerk /Baukonstruktion:**

Die Anzahl und Größe der Fenster wird überprüft und auf das notwendige Maß reduziert. Von der Planung bodentiefer Fensterelemente mit notwendiger Sicherheitsverglasung wird Abstand genommen und auf die vorliegenden Stahlgeländer verzichtet.

Die Fenster im Bereich der Bäder werden mit gemauerten und verputzten Brüstungen ausgeführt. Damit kann das Einsparpotential in Höhe von ca. 12.500 € brutto erreicht werden.

Im Bereich der Innentüren wird auf verglaste Innentürelemente verzichtet. Damit kann ein Einsparpotential von ca. 3.500 € brutto erreicht werden.

Auf den Handlauf des Treppengeländers in Edelstahl wird verzichtet und ein einfacherer Standard gewählt. Damit können 2.500 € brutto eingespart werden.

**KG 400 - Bauwerk / Technische Anlagen**

Die Anlagenbeschreibung und Schemata sind bei den Fachingenieuren zur Vervollständigung der Unterlagen angefordert.

Die Hinweise des Rechnungsprüfungsamtes zu den Einzelpositionen der Kostenaufstellung zur technischen Gebäudeausstattung (TGA) werden berücksichtigt und die Maßnahmen zur Trinkwasserhygiene werden im Zuge der Planfortschreibung im Plan dargestellt.

Die Regenwasser-Falleleitungen werden in DN 100 ausgeführt.

Anstelle der Fußbodenheizung werden Heizkörper installiert. Dadurch können rund 13.000 € eingespart werden.

Im Kellergeschoss Haus 1 sind für die Kellerräume 7 und 8 ebenfalls Beleuchtungen vorgesehen. Rauchmelder in den Treppenhäusern werden installiert.

In den Küchen werden Mehrbereichsmelder (optische und thermische Sensorik) vorgesehen.

### **KG 700 - Baunebenkosten**

Auf Grundlage der geprüften Kosten des Rechnungsprüfungsamtes werden nach Erteilung des Baubeschlusses die Honorarkosten aller beteiligten Architekten und Ingenieure einschließlich der TGA-Planung angepasst. Die Empfehlung des Rechnungsprüfungsamtes bezogen auf die Zuordnung zu den einzelnen Honorarzonon ist Bestandteil der Honoraranpassung.

In diesem Rahmen werden die Anforderungen der DIN-Norm 276 in vollem Umfang berücksichtigt. Die Honorarkosten für die Landschaftsplanung sind ebenfalls Bestandteil der Honoraranpassung.

Den Honorarkosten wurde unter Vorbehalt zugestimmt. Die erforderlichen Unterlagen für die genauere Honoraraufschlüsselung wurden zwischenzeitlich, auch unter Berücksichtigung der Einsparungen, angefordert und werden dem RPA nachträglich zur Prüfung vorgelegt und entsprechend angepasst.

### **Allgemein**

Für zukünftige Planungen wird geprüft, ob auf den jeweiligen Grundstücken eine modulare Rasterbauweise anwendbar ist.

Die modulare Rasterbauweise ist – grundstücksübergreifend – insbesondere für solche Standorte geeignet, an denen gleichartige planungs- und baurechtliche Bedingungen herrschen. Die Grundstücke, die von der Stadt Köln für sozialen Wohnungsbau genutzt werden, variieren jedoch sehr stark. Außerdem können auch individuelle Möglichkeiten des Standorts nicht genutzt werden.

Insofern bietet modulare Rasterbauweise hier keine wirtschaftlichen Vorteile.

Vom Amt für Wohnungswesen wurde ein Bauteilkatalog mit Ausstattungsstandards erstellt. Dieser bedarf jedoch vor dem Hintergrund des Beschlusses vom 20.09.12 sowie der Baukostenentwicklung der Überarbeitung. Aufgrund des hohen Arbeitsaufkommens beim Amt für Wohnungswesen ist die Überarbeitung derzeit personell nicht umsetzbar.

Die ermittelten Einsparungen sind bei der Feststellung der investiven Herstellungskosten berücksichtigt worden.