

**Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Mündelstr. 52, 51065 Köln**

**Session – Vorlage 3040/2013**

**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 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 €/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.

Zusammenfassend kommt das RPA zu dem Ergebnis, dass die berechneten Baukosten im Rahmen vergleichbarer Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlichem Ausstattungsniveau liegen.

**KG 200 - Herrichten und Erschließen**

Die Separation der Wandanstriche im Treppenhaus und die Entsorgung von Rauchmeldern sind in den Kosten enthalten.

**KG 300 - Bauwerk / Baukonstruktion**

Der Hinweis des Rechnungsprüfungsamtes im Bereich der Haustüranlagen länger lebige Aluminiumelemente zu verwenden, wird aufgegriffen und umgesetzt. Die nach Ansicht des RPAs übersetzt dargestellten Kosten der Mauerwerksarbeiten hält das Amt für Wohnungswesen in Rücksprache mit dem Architekturbüro für auskömmlich. Dennoch ist das Amt für Wohnungswesen bestrebt, im Ausschreibungsverfahren eventuelle Einsparpotentiale zu nutzen und so die Mehrkosten auszugleichen.

Auf die einflügeligen bodentiefen Fensterelemente im Bereich der Westfassade sowie die verglasten Innentürelemente zwischen Wohnraum und Diele wird entspre-

chend der Empfehlung vom RPA verzichtet, so dass die Einsparsumme von 20.000 € brutto erreicht werden kann.

## **KG 400 - Bauwerk / Technische Anlagen**

Die Anlagenbeschreibung zur technischen Gebäudeausstattung (TGA) ist ebenso wie die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Beheizung beim zuständigen Fachingenieurbüro angefordert. Sobald die Unterlagen vorliegen, werden diese unaufgefordert vorgelegt.

Alle Wohnungen werden nach den Wohnungsbauförderkriterien mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Hier wurde versehentlich durch das Architekturbüro in einzelnen Bädern zeichnerisch eine Badewanne dargestellt.

Nach Rücksprache mit den zuständigen Fachplanern sind die bereits im Erdreich vorhandenen Grundleitungen untersucht worden. Es bestehen keine Bedenken.

Die Einhaltung der Hygienemaßnahmen nach VDI 6023 wird für Kaltwasserleitungen sichergestellt.

Die Dimensionierung des Heizungsrohrnetzes wird im Rahmen der Ausführungsplanung überprüft und ggf. entsprechend des Vorschlags vom RPA angepasst.

Bei den Rauchmeldern handelt es sich um Geräte mit 10-Jahres-Batterie. Der Wartungsaufwand wird somit möglichst gering gehalten.

Dem Hinweis des Rechnungsprüfungsamtes, die Gewerke/Aufträge getrennt nach Fachlosen auszuschreiben, keine Bedarfspositionen abzufragen und die Anforderungen der VOB/C zu einzuhalten, wird Folge geleistet.

## **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.