

**Beantwortung mündlicher Anfragen im Bauausschuss vom 07.11.2016 (s. Anlage 5) zum Vergleich zwischen Abriss-/Neubaukosten und Sanierungskosten sowie Auskunft zum Zustand des Leitungssystems**

Die Sachkundige Bürgerin Frau Christtraut Kirchmeyer bittet um Auskunft, was Abriss und Neubau des Gebäudes im Vergleich zur Sanierung kosten würden.  
Der Sachkundige Bürger Wolfgang Strowitzki erachtet einen Abriss und Neubau als kostengünstigere Maßnahme im Vergleich zur Sanierung.

Ratsmitglied Frau Anna-Maria Henk-Hollstein fragt nach dem Zustand des Leitungssystems des Bestands (Elektrizität, Wasser etc.).

Der Leiter des Amtes für Wohnungswesen Herr Josef Ludwig sagt daraufhin eine schriftliche Antwort der Verwaltung zu.

Die Verwaltung beantwortet die Fragestellungen wie folgt:

**Vergleich zwischen Abriss-/Neubaukosten und Sanierungskosten (Bruttowerte)**

Zur Kalkulation der Abriss-/Neubaukosten wurden Kostenkennwerte nach Baukostenindex (BKI) zu Grunde gelegt. Es wurde dabei von einem Brutto-Rauminhalt (BRI) von 10.464 m<sup>3</sup> ausgegangen. Bei der Neubaukalkulation wurden außerdem ein mittlerer Wert für Wohnheime und Internate sowie der Regionalfaktor für Köln berücksichtigt. Daraus ergaben sich Neubaukosten für die Baukonstruktion und die technischen Anlagen in Höhe von 4.431.190 € ( $470 \text{ €/m}^3 * 10.464 \text{ m}^3 \text{ BRI} * 0,901$ , Stand 1. Quartal 2015 - Bundesdurchschnitt). Zu diesen Kosten müssen allerdings noch mindestens 50.000 € für die Herrichtung und Erschließung, 180.000 € für die Außenanlagen sowie 1.000.000 € für Planungs- und Nebenkosten berücksichtigt werden. Folglich würde ein Neubau (ohne Abrisskosten) bereits 5.661.190 € kosten.

Bei der Annahme von durchschnittlichen Abrisskosten in Höhe von 28 € / m<sup>3</sup> BRI entstünden zusätzliche Kosten in Höhe von 292.992 €. Aufgrund der hier notwendigen umfangreichen Schadstoffsanierung, dem Mehraufwand für die beiden Kellergeschosse sowie dem Schutz der umliegenden Bebauung und des Fußweges wäre von Abrisskosten in Höhe von ca. 400.000 € auszugehen. Die Gesamtkosten für einen Abriss und Neubau würden somit bei mind. 6.061.190 € liegen.

Die in der Beschlussvorlage bezifferten Gesamtumbaukosten (inkl. Herrichtung und Erschließung, Außenanlagen und Planungskosten) belaufen sich auf rd. 4.300.000 € (gemäß Kostenberechnung des Architekten vom 27.07.2016).

Vor diesem Hintergrund ist aus Sicht der Verwaltung der Umbau bzw. die Sanierung des Objektes in Höhe von rd. 4,3 Mio. € im Vergleich zum Neubau inkl. Abriss mit rd. 6,1 Mio. € Gesamtkosten eindeutig die wirtschaftlichere Variante.

**Zustand des Leitungssystems des Bestands**

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen sind weitestgehend marode und müssen daher erneuert werden. Die Hauptfallleitung des Abwassers kann bestehen bleiben, die Einzelleitungen in den Geschossen müssen jedoch ausgetauscht werden.

Aufgrund der Nutzungsänderung und Belegung des Gebäudes mit ca. 216 Personen müssen die Elektroinstallationen in den Geschossen EG bis 5. OG erneuert werden. Im 1. + 2. UG können die vorhandenen Installationen erhalten bleiben.