

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Langenbergstr. o. Nr., 50765 Köln-Blumenberg, Gemarkung Worringen, Flur 50, Flurstück 1872 tlw.

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	14.11.2019
Ausschuss Soziales und Senioren	21.11.2019
Integrationsrat	25.11.2019
Bauausschuss	02.12.2019
Finanzausschuss	09.12.2019
Rat	12.12.2019

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit dem Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Langenbergstr. o. Nr., 50765 Köln-Blumenberg, Gemarkung Worringen, Flur 50, Flurstück 1872 tlw. mit Gesamtkosten in Höhe von 2.485.098,61 € und beschließt die im Haushaltsjahr 2019 auf der Finanzstelle 5620-1004-6-5199 veranschlagten Mittel freizugeben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		<u>2.485.098,61</u> €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2022

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	30.832__ €
c) bilanzielle Abschreibungen	41.418__ €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2022

a) Erträge	<u>53.530</u> €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

Einsparungen:**ab Haushaltsjahr:**

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

Beginn, Dauer

Begründung**Ausgangslage:**

Während des hohen Zuzugs von Geflüchteten, insbesondere im Zeitraum 2015 bis 2016, wurden im Rahmen der Gefahrenabwehr zunächst kurzfristig zu realisierende Bauprojekte (Mobile Wohneinheiten, Systembauten, ungenutzte Gewerbehallen) priorisiert abgewickelt. Längerfristig zu realisierende Bauprojekte, wie z.B. konventionelle Bauten (Massivbauten) wurden vor diesem Hintergrund zurückgestellt. Für eine dauerhafte Sicherstellung der Unterbringungsverpflichtung bzw. der Versorgung mit Wohnraum sind derartige Maßnahmen aus Sicht der Verwaltung allerdings zwingend erforderlich und werden nunmehr aufgrund der Unterbringungssituation und der zur Verfügung stehenden Kapazitäten wieder forciert.

Die Verwaltung muss auf ihren zur Verfügung stehenden Flächen Wohnbaupotenziale schaffen, welche sowohl Ressourcen für Geflüchtete, vor allem aber auch dringend benötigte Kapazitäten an preiswertem Wohnraum für die gesamte Bevölkerung beinhalten.

Die Umsetzung wird im Rahmen des sozial geförderten Wohnungsbaus erfolgen, da hierfür zinsgünstige Darlehen des Landes in Anspruch genommen werden können, für die zudem ein Tilgungsnachlass gewährt wird. Hierdurch entsteht ein größerer Handlungsspielraum bei der Belegung des neu geschaffenen Wohnraums, gleichermaßen für die am Wohnungsmarkt Benachteiligten sowie auch für anerkannte Geflüchtete.

Dementsprechend hat der Rat in seiner Sitzung vom 07.06.2018 beschlossen, am Standort Langenbergstr. o. Nr. Planungen zur Schaffung von Wohnraum im öffentlich geförderten Wohnungsbau aufzunehmen.

Geplantes Vorhaben:

Den oben dargestellten Hintergrund berücksichtigend, beabsichtigt die Verwaltung, auf dem städtischen Grundstück an der Langenbergstr. einen sozial geförderten Wohnungsbau zu schaffen, der einerseits anerkannte Geflüchtete in die Bevölkerung integriert und auf der anderen Seite dringend benötigten Wohnraum für einkommensschwache Kölner Bürgerinnen und Bürger mit Wohnberechtigungsschein schafft.

Bauplanungsrecht:

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Vorprüfung wurde unter Berücksichtigung der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben die Bebaubarkeit der insgesamt 1.199 m² großen Grundstücksfläche festgestellt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62529/03-00-05.

Baubeschreibung:

Die auf diesen bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen fußende Entwurfsplanung sieht nunmehr ein Mehrparteien-Wohnhaus in konventioneller Bauweise vor. Dieses soll in offener Bauweise errichtet werden, jedoch mit einer Grenzbebauung zum benachbarten Gebäude. Der Baukörper gestaltet sich zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach und Teilunterkellerung.

Nach der vorliegenden Planung beträgt die Wohnfläche der abgeschlossenen Wohnungen insgesamt rund 656 m². Es sind acht Wohneinheiten geplant, deren Größe zwischen 45 m² und 116 m² variiert. Im Erdgeschoss befinden sich eine 5- und eine 4-Zimmer-Wohnung. Sie besitzen neben einer Terrasse auch jeweils einen kleinen Gartenanteil zur Eigennutzung. Das 1. Obergeschoss beinhaltet zwei 4-Zimmer-Wohnungen und eine 2-Zimmer-Wohnung. Im Dachgeschoss sind zwei 3-Zimmer-Wohnungen und eine 2-Zimmer-Wohnung untergebracht. Alle Wohnungen in den beiden Obergeschossen verfügen jeweils über einen in die Gebäudekubatur integrierten Freisitz (Loggia).

Alle acht Wohnungen werden nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften und nach den Wohnraumförderbestimmungen barrierefrei errichtet. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind darüber hinausgehend auch rollstuhlgerecht geplant. Aufgrund der notwendigen Bewegungsflächen werden diese Wohnungen entsprechend großzügig geschnitten. Hierzu gehört auch ein vom Flur aus zugänglicher Rollstuhlraum. Die zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume, auch die der rollstuhlgerechten Wohnungen, wurden im Keller eingeplant, um in den oberirdischen Geschossen keine Wohnfläche zu verlieren. Damit auch die Rollstuhlnutzer ihren jeweiligen Abstellraum erreichen können, ist zusätzlich der Einbau eines Aufzuges vorgesehen, der sich über alle Geschosse erstreckt. Im Flur des Erdgeschosses befindet sich weiterhin ein vom Treppenhaus baulich abgetrennter Kinderwagenabstellplatz.

Im Kellergeschoss befinden sich der Heizungsraum, zwei Technikräume (Hausanschlüsse und Elektrotechnik), ein Trockenraum, ein Raum für die Fahrräder der Bewohner und ein Abstellraum für jede Wohneinheit.

Das Gebäude wird aus energetischer Sicht entsprechend den Bestimmungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) erstellt. Als Heizsystem fungiert eine zentrale Gas-Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung, die durch Sonnenkollektoren unterstützt wird. Die Verteilung der Raumwärme erfolgt mittels Fußbodenheizung. Die Lüftung wird durch Einzellüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung je Wohneinheit sichergestellt.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers, das über die Dachflächen anfällt, wird im hinteren Bereich des Grundstücks eine Kies-Rigole installiert.

Die Müllentsorgungsanlagen werden entlang der Zufahrt und somit ebenfalls im Außenbereich positioniert.

Grünanlagen sowie Verkehrsflächen entstehen im Hinterland. Über eine an der offenen Grundstücksseite entlang führende Zuwegung werden 7 offene PKW-Stellplätze erschlossen, von denen zwei behindertengerecht ausgeführt werden, sowie 8 Fahrrad-Anstellstangen. Die PKW-Verkehrsflächen

bestehen aus versickerungsfähigem Betonpflaster, um den Grad der Oberflächenversiegelung zu minimieren.

In unmittelbarer Nähe zum Gebäude werden eine Sandspiel- und eine Rasenfläche mit Grillstelle vorgesehen, die von Sitzbänken flankiert werden. Die Freiflächen werden, wo erforderlich, mit Hecken aus heimischen Gehölzen abgegrenzt. Die Bepflanzung der verbleibenden Grünflächen erfolgt unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Aspekte, wie dem Vogel- und Insektenschutz. Zwischen der Aufenthaltsfläche und dem PKW-Bereich werden 4 Bäume gepflanzt, die der optischen Abgrenzung und Beschattung dienen.

Die geschätzte Nutzungsdauer des Gebäudes beträgt mindestens 60 Jahre.

Zeitraumen:

Ein Bauantrag soll noch 2019 auf Grundlage der neuen Bauordnung NRW 2018 eingereicht werden.

Der Baubeginn könnte voraussichtlich Anfang 2020 erfolgen, wobei mit einer reinen Bauzeit von zwei Jahren zu rechnen ist.

Fertigstellung ist bis zum 31.12.2021 geplant.

Kostenmäßige Gesamtbetrachtung:

Der geplante Neubau an der Langenbergstraße ist in seiner Gesamtheit eine investive Einzelmaßnahme. Aus der vorliegenden Kostenberechnung gemäß DIN 276 ergeben sich bei derzeitigem Planungsstand Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 2.485.098,61 € brutto. Diese Kostenberechnung geht davon aus, dass Abweichungen der im Bauverlauf tatsächlich entstehenden Kosten bei maximal 20 % liegen. In dieser Berechnung enthalten sind sämtliche Bau- und Baunebenkosten inklusive Mehrwertsteuer, nicht jedoch interne oder kalkulatorische Kosten.

Mit der Inbetriebnahme des Gebäudes (voraussichtlich zum 01.01.2022) fallen laufende Kosten an. Die oben genannten Investitionsauszahlungen werden nach Fertigstellung über die Nutzungsdauer des Gebäudes (60 Jahre) abgeschrieben. Insofern ist ab dem Jahr 2022 mit Abschreibungen in Höhe von 41.418,31 € zu rechnen. Zu den Abschreibungen fallen Kosten für die laufende Bauunterhaltung, die Bestandsverwaltung und nicht-umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 30.832,00 € an. Die jährlichen laufenden Kosten belaufen sich somit auf 72.250,31€.

Den laufenden Kosten stehen Erträge aus laufenden Mietzahlungen gegenüber. Durch die öffentliche Förderung mit den Landesdarlehen unterliegt die monatliche Miete nach erfolgtem Neubau einer vorübergehenden Preisbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz. Sie darf 6,80 € pro m² Wohnfläche monatlich nicht überschreiten. Die Preisbindung gilt regelmäßig für 20 Jahre. Während dieser Zeit kann der Mietpreis jährlich um 1,5 % der Bewilligungsmiete erhöht werden. Nach Ablauf von 20 Jahren kann der Mietpreis dem frei finanzierten Wohnungsbau auf Grundlage des Mietspiegels für die Stadt Köln angepasst werden. Aufgrund der gedeckelten Kaltmiete sind die entstandenen Wohnungen nur solchen Mietparteien zugänglich, die einen der Wohnung entsprechenden Wohnberechtigungsschein (WBS) besitzen. Insofern ist zum Stichtag heute von jährlichen Mieterträgen in Höhe von 53.529,60 € auszugehen.

Es ergibt sich demnach eine Belastung per Saldo in Höhe von rund 19.000,00 € pro Jahr, mit der gemäß derzeitiger Planung zu rechnen ist.

Wirtschaftlichkeit:

Im sozial geförderten Wohnungsbau wird die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens im Rahmen der Förderantragsstellung durch die Bewilligungsstelle geprüft. Als Orientierungswert veröffentlicht die Bewilligungsstelle jährlich aktuelle Kosten-Kennwerte. Demnach sollen die Baukosten der Kostengruppen 300, 400 (ohne Aufzüge) und 500 nicht über 2.600 € brutto pro m² Wohnfläche liegen (Wert für 2018).

Für 2019 wird der Wert zurzeit ermittelt, er wird nach Aussage der Bewilligungsstelle wahrscheinlich bei 2.800 € brutto liegen.

Der aktuellen Kostenberechnung für das Bauvorhaben Langenbergstraße entsprechend liegen die einschlägigen Kosten voraussichtlich bei

- 1.306.880,79 € brutto für die Kostengruppe 300,
- 478.668,19 € brutto für die Kostengruppe 400 ohne Aufzüge,
- 168.896,70 € brutto für die Außenanlagen,

insgesamt also bei 1.954.445,68 € brutto für die Kostengruppen 300, 400 (ohne Aufzüge) und 500. Auf die Wohnfläche von 656 m² bezogen ergeben sich Kosten von 2.979,34 € brutto pro m².

Die oben genannte Kostenobergrenze wird somit gemäß Kostenberechnung um rund 6,4 % überschritten.

Bei der Bewertung dieser Überschreitung müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

Da hier nur 8 Wohneinheiten realisiert werden können, ist dieses Projekt gemessen am sozialen Wohnungsbau insgesamt recht klein. Der damit verbundene höhere Anteil an Nebenflächen, Dachflächen, Erschließungsaufwand und Anlagentechnik wirkt sich negativ auf den Quadratmeterpreis der Wohnfläche aus. Die ausführenden Unternehmen können bei kleineren Projekten auch teilweise nur mit erhöhten Einheitspreisen kalkulieren.

Durch den Bebauungsplan und die Grenzbebauung sind die Höhe, Tiefe und Breite, sowie die Dachneigung des Gebäudes vorgegeben. Somit ist die planerische Freiheit bei der Gestaltung der Grundrisse stark begrenzt und eine ideale Raumaufteilung kaum umzusetzen, auch unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit, der Vorgaben der Wohnraumförderung, sowie der Statik und anderer Bauvorschriften, welche Mindest- oder Maximalraumgrößen definieren.

Es sind ferner bautechnische Besonderheiten, die im Einzelfall zu höheren Baukosten führen. Zusätzlich zur Gasbrennwertanlage wird etwa eine umweltfreundliche solarthermische Anlage auf dem Dach installiert, welche die Gasbrennwertanlage für die Erzeugung von Warmwasser und Heizung unterstützt, um die laufenden Betriebskosten zu senken. Aufgrund der geringen Fläche auf dem Grundstück konnte kein Versickerungsbecken für das anfallende Regenwasser geplant werden. Die Versickerung erfolgt daher über eine Rigole und versickerungsfähiges Pflaster, was wesentlich aufwändiger in der Herstellung ist.

In Anbetracht dieser Umstände ist das hier in Rede stehende Grundstück als Einzelprojekt im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus für einen Investor oder die GAG nicht wirtschaftlich. Dieser Umstand würde ohne die Einflussnahme der öffentlichen Hand dazu führen, dass an Standorten, die städtebaulich gesehen für den sozialen Wohnungsbau geeignet sind, kein solcher entsteht, obwohl der Bedarf offenkundig ist.

Um an diesen unwirtschaftlichen Standorten dennoch sozialen Wohnungsbau entstehen zu lassen, muss die Verwaltung diesen in Eigenregie errichten. Diese Absicht verfolgt die Verwaltung auch unter der Inkaufnahme einer möglichen Überschreitung von Kostenobergrenzen.

Die positive Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes ist als Anlage beigefügt.

Finanzierung:

Für das Projekt wurden bislang 117.063,49 € ausgezahlt. Im laufenden Haushaltsjahr ist im Rahmen der weiteren Planungen noch mit Auszahlungen von rund 100.000 € zu rechnen.

Zur Finanzierung dieser noch erforderlichen investiven Auszahlungen im Haushaltsjahr 2019 stehen im Haushaltsplan 2019 im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-6-5199, Neubau Langenbergstr., entsprechende Mittel zur Verfügung.

Die Mittel für die Jahre 2020 ff. wurden im gleichen Teilfinanzplan im Haushaltsplanentwurf zum Dop-

pelhaushalt 2020/2021 bei der Finanzstelle 5620-1004-0-5999 veranschlagt und werden im Rahmen der Bewirtschaftung umbucht.

Die für die Haushaltsjahre ab 2022 erforderlichen Aufwandsermächtigungen für laufende Bauunterhaltung in Höhe von 30.832,00 € sind im gleichen Teilergebnisplan, Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, in der weiteren Haushaltsplanung ab 2022 zu berücksichtigen.

Die für die Haushaltsjahre ab 2022 erforderlichen Aufwandsermächtigungen für Abschreibungen in Höhe von 41.418,00 € sind im gleichen Teilergebnisplan, Teilplanzeile 14, bilanzielle Abschreibungen, in der weiteren Haushaltsplanung ab 2022 zu berücksichtigen.

Hinweis zur Mittelbeschaffung:

Ein Teil der Finanzierung soll über die NRW-Bank gemäß den Wohnraumförderbestimmungen erfolgen. Der förderfähige Darlehensgrundbetrag beträgt hierbei 1.950 €/ m² Wohnfläche bei einer künftigen Belegung mit Mietern der Einkommensgruppe A (6,80 € kalt pro m²). Bei der vorliegenden bzw. geplanten Gesamtwohnfläche in Höhe von rund 656 m² beträgt das voraussichtliche zinsgünstige Darlehen 1.279.200 €. Auf den Darlehensbetrag wird grundsätzlich ein Tilgungsnachlass in Höhe von 25 % gewährt (in diesem Fall 319.800 €). Der Förderantrag wird erst im Zuge des Bauantragsverfahrens gestellt. Aufgrund von Vorgesprächen mit der Bewilligungsstelle ist zum jetzigen Zeitpunkt unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen und gestalterischen Vorgaben und Rahmenbedingungen von einer Förderzusage auszugehen.

Anlagen