

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Waldstraße 115, 51145 Köln-Porz, Gemarkung Urbach, Flur 5, Flurstück 812**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Integrationsrat	07.10.2019
Bezirksvertretung 7 (Porz)	08.10.2019
Bauausschuss	28.10.2019
Ausschuss Soziales und Senioren	31.10.2019
Finanzausschuss	04.11.2019
Rat	07.11.2019

### Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit dem Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Waldstraße 115, 51145 Köln-Porz, Gemarkung Urbach, Flur 5, Flurstück 812, mit Gesamtkosten in Höhe von 2.498.497,27 € und beschließt die im Haushaltsjahr 2019 auf der Finanzstelle 5620-1004-7-5201 veranschlagten Mittel freizugeben.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		<u>2.498.497,27</u> €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme		<u>200.013,12</u> €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):** **ab Haushaltsjahr:** 2022

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>28.670</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>41.642</u> €

**Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam):** **ab Haushaltsjahr:** 2022

a) Erträge	<u>49.776</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 19.12.2017 beschlossen, am Standort Waldstraße 115 Planungen zur Schaffung von Wohnraum im öffentlich geförderten Wohnungsbau aufzunehmen. Die ursprüngliche Idee, das Bestandsgebäude (ein ehemaliges Hotel) zu einer Unterkunft für Geflüchtete umzubauen, wurde im Zuge dieser Beschlussfassung aufgegeben. Eine detaillierte Begründung kann der Ratsvorlage 2345/2017 entnommen werden.

## **Geplantes Vorhaben:**

Den oben dargestellten Hintergrund berücksichtigend, beabsichtigt die Verwaltung, auf dem städtischen Grundstück an der Waldstraße 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 553 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche festgestellt.

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Dementsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben an dieser Stelle nach § 34 BauGB. Demnach ist dort ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (Einfügungsgebot) und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan sind die in Rede stehenden Flurstücke als Wohnbauflächen ausgewiesen. Hinsichtlich des Einfügungsgebots ist festzustellen, dass die nähere Umgebung eine Wohnnutzung in geschlossener Bauweise mit bis zu 3,5 Geschossen ermöglicht. Die Erschließung eines Mehrfamilienwohnhauses kann aufgrund der bisherigen Nutzung der Liegenschaft als gesichert bezeichnet werden.

### Baubeschreibung:

Die auf diesen bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen fußende Entwurfsplanung sieht nunmehr ein Mehrparteien-Wohnhaus in konventioneller Bauweise vor. Dieses soll in Form von zwei Baukörpern, die durch ein zentrales verglastes Treppenhaus verbunden sind, errichtet werden. Der Baukörper an der Waldstraße besitzt drei Vollgeschosse, der Baukörper an der Antoniusstraße besitzt 2 Vollgeschosse. Es sind jeweils ausgebaute Dachgeschosse mit Satteldächern und Unterkellerungen vorgesehen.

Nach der vorliegenden Planung beträgt die Wohnfläche der abgeschlossenen Wohnungen insgesamt rund 610 m<sup>2</sup>. Es sind sieben Wohneinheiten geplant, deren Größe zwischen rund 65 m<sup>2</sup> und 97 m<sup>2</sup> variiert.

Im Erdgeschoss befinden sich eine 2-Zimmer-Wohnung und eine 4-Zimmer-Wohnung. Beide Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über eine Terrasse zur Eigennutzung.

Das 1. Obergeschoss beinhaltet zwei 4-Zimmer-Wohnungen.

Für das 2. Obergeschoss sind eine 3-Zimmer-Wohnung sowie eine 4-Zimmer-Wohnung vorgesehen.

Im 3. Obergeschoss wird eine 3-Zimmer Wohnung errichtet.

Alle Wohnungen in den Obergeschossen verfügen jeweils über einen Balkon.

Alle sieben Wohnungen werden nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften und nach den Wohnraumförderbestimmungen barrierefrei errichtet. Die 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss wird darüber hinausgehend rollstuhlgerecht ausgeführt. Aufgrund der notwendigen Bewegungsflächen wird diese Wohnung entsprechend großzügig geschnitten. Die zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume, auch die der rollstuhlgerechten Wohnung, 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 zwei Technikräume (als Heizungsraum und für Hausanschlüsse und Elektrotechnik), ein Hausmeisterraum, 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 Heizkörpern.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über den Regenwasserkanal, da eine Versickerung auf dem Grundstück aus Platzgründen nicht möglich ist.

Ein Mülltonnen-Abstellplatz wird im Erdgeschoss vorgesehen. Es handelt sich um ein halboffenen Raum, der zwar innerhalb der Gebäudekubatur, jedoch außerhalb der eigentlichen Gebäudehülle liegt, und lediglich mit Metallelementen vom Außenraum abgetrennt ist.

Grünanlagen sowie Verkehrsflächen entstehen im Hinterland. Auf den Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken an der Waldstraße und der Antoniusstraße sind zwei offene Pkw-Stellplätze vorgesehen, von denen einer behindertengerecht ausgeführt wird. Die PKW-Verkehrsflächen bestehen aus Betonpflaster. Zusätzlich zum Fahrrad-Abstellraum werden im Außenbereich zudem vier Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen.

In unmittelbarer Nähe zum Gebäude sind eine Sandspiel- und eine Rasenfläche vorgesehen, die von Sitzbänken begleitet 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. So ist beispielsweise hinter der Sand-Spielfläche eine Wildblumenwiese geplant. Die zu der gemeinschaftlich genutzten Grünfläche hin ausgerichteten Terrassen werden durch entsprechende Bepflanzung abgegrenzt.

Die geschätzte Nutzungsdauer des Gebäudes beträgt mindestens 60 Jahre.

#### Zeitraahmen:

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

Der Baubeginn könnte voraussichtlich ab August 2020 erfolgen, wobei mit einer reinen Bauzeit von zwei Jahren zu rechnen ist. Die bestehende Bebauung muss zugunsten des Neubaus zuvor abgerissen werden.

Fertigstellung ist bis zum 01.07.2022 geplant.

#### **Kostenmäßige Gesamtbetrachtung:**

Der geplante Neubau an der Waldstr. 115 ist in seiner Gesamtheit - mit Ausnahme der Abrisskosten - eine investive Einzelmaßnahme. Aus der vorliegenden Kostenberechnung gemäß DIN 276 ergeben sich bei derzeitigem Planungsstand investive Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 2.498.497,27 € brutto. Diese Kostenberechnung geht davon aus, dass Abweichungen der im Bauverlauf tatsächlichen entstehenden Kosten bei maximal 20 % liegen. In dieser Berechnung enthalten sind sämtliche Bau- und Baunebenkosten inklusive Mehrwertsteuer, nicht jedoch interne oder kalkulatorische Kosten.

Der Abriss des Bestandsgebäudes wird laut Kostenberechnung mit Gesamtkosten von 200.013,12 € einhergehen. Davon entfallen 6.545,00 € auf das Haushaltsjahr 2019.

Mit der Inbetriebnahme des neuen Gebäudes (voraussichtlich zum 01.07.2022) fallen laufende Kosten an. Die oben genannten Investitionsauszahlungen werden nach Fertigstellung über die Nutzungsdauer des Gebäudes (60 Jahre) abgeschrieben. Insofern ist mit jährlichen Abschreibungen von durchschnittlich 41.641,62 € zu rechnen. Zu den Abschreibungen fallen Kosten für die laufende Bauunterhaltung, die Bestandsverwaltung und nicht-umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 28.670,00 € an. Die jährlichen laufenden Kosten belaufen sich somit auf 70.312,00 €.

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 m<sup>2</sup> 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. Insoweit ist zum Stichtag heute von jährlichen Mieterträgen in Höhe von durchschnittlich 49.776,00 € auszugehen.

Es ergibt sich demnach eine Belastung per Saldo in Höhe von rund 20.500 € 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 m<sup>2</sup> 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 Waldstraße entsprechend liegen die einschlägigen Kosten voraussichtlich bei

- 1.455.028,46 € brutto für die Kostengruppe 300,
- 295.761,05 € brutto für die Kostengruppe 400 ohne Aufzüge,
- 101.484,99 € brutto für die Außenanlagen,

insgesamt also bei 1.852.274,50 € brutto für die Kostengruppen 300, 400 (ohne Aufzüge) und 500. Auf die Wohnfläche von 610 m<sup>2</sup> bezogen ergeben sich Kosten von 3.036,52 € pro m<sup>2</sup>.

Die oben genannte Kostenobergrenze wird somit gemäß Kostenberechnung um rund 8,4 % überschritten.

Bei der Bewertung dieser Überschreitung müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

Da hier nur sieben 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 die geringe Grundstücksfläche, die Lage an einer Straßenecke und die dennoch einzuhaltenen Abstandsflächen ist die Kubatur des Gebäudes weitgehend 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.

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 105.952,65 € investiv ausgezahlt. Im laufenden Haushaltsjahr ist im Rahmen der weiteren Planungen noch mit investiven Auszahlungen von rund 50.000 € 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 5620-1004-7-5201, Neubau Waldstr. 115, entsprechende Mittel zur Verfügung.

Die Mittel für die Jahre 2020 ff. wurden im gleichen Teilfinanzplan im Haushaltsplanentwurf zum Doppelhaushalt 2020/2021 bei der Finanzstelle 5620-1004-0-5999 veranschlagt und werden im Rahmen der Bewirtschaftung umgebucht.

Für die Abrissplanung des Bestandsgebäudes sind in 2019 bereits 6.545,00 € als Aufwand entstanden.

Für die im Haushaltsjahr 2020 erforderlichen restlichen Aufwendungen in Höhe von 193.468,12 € für den Abriss des Bestandsgebäudes wurden im Teilergebnisplan 1004 im Haushaltsplanentwurf zum Doppelhaushalt 2020/2021 in der Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, Mittel in ausreichender Höhe eingeplant.

Die für die Haushaltsjahre ab 2022 erforderlichen Aufwandsermächtigungen für laufende Bauunterhaltung in Höhe von 14.335,00 € in 2022 und 28.670,00 € ab 2023 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 20.821,00 € in 2022 und 41.597,00 € ab 2023 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 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer künftigen Belegung mit Mietern der Einkommensgruppe A (6,80 € kalt pro m<sup>2</sup>). Bei der vorliegenden bzw. geplanten Gesamtwohnfläche in Höhe von rund 610 m<sup>2</sup> beträgt das voraussichtliche zinsgünstige Darlehen 1.189.500 €. Auf den Darlehensbetrag wird grundsätzlich ein Tilgungsnachlass in Höhe von 25 % gewährt (in diesem Fall 297.375 €). 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