



14
143

Eingang 22. Aug. 2019

20.08.2019

Herr Hartung, 22969

Herr Hörschelmann, 23375

Dezernat V - Soziales, Integration
und Umwelt

56 über Dez. V

Waldstr. 115 (Bezirk 7), Neubau eines Wohngebäudes im sozial geförderten Wohnungsbau

Hier: Prüfung der Kostenberechnung, RPA- Nr. 2019/1189

Eingereichte Kosten: rd. 2.698.500,- EUR brutto

Sehr geehrte Damen und Herren,

In der Ratssitzung vom 14.11.2017 wurde die Planung zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses im sozial geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Waldstr. 115 (Köln-Urbach) beschlossen (Vorlagen - Nr. 2345/2017). Im Rahmen der Planung durch ein von -56-, Amt für Wohnungswesen, beauftragtes Architekturbüro wurde ein Abbruch- und ein Planungsentwurf entwickelt und eine Kostenberechnung erstellt. -56- beabsichtigt darauf basierend, einen Baubeschluss zu erwirken. Vorgesehen sind der Abbruch des Bestandsgebäudes (ehemaliges Hotel „Antonius Eck“) sowie ein Neubau eines zwei- bzw. dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit sieben barrierefrei zugänglichen Wohneinheiten in konventioneller Bauweise.

Die vorgelegten Unterlagen mit der vom externen Planer erstellten Kostenberechnung aus dem Jahr 2019 wurden mit dem Ergebnis geprüft, dass der Fortführung der Maßnahme unter Beachtung der Hinweise grundsätzlich keine Bedenken entgegenstehen. Im Einzelnen wurde bei der Prüfung folgendes festgestellt:

Die vorgelegten Kosten i.H.v. von rd. 2.698.500,- EUR brutto teilen sich in den Kostengruppen wie folgt auf:

200er rd.	241.880,- EUR
300er rd.	1.455.028,- EUR
400er rd.	370.136,- EUR
500er rd.	101.485,- EUR
600er rd.	2.380,- EUR
700er rd.	527.600,- EUR

Die Planungskosten betragen in Bezug auf die Baukosten (300er & 400er) ca. 29%.

Nicht berücksichtigt wurden laut den Unterlagen die internen Kosten. Diese sollten der Vollständigkeit halber mit aufgeführt werden.

Bei den Mengen- und Kostenangaben konnten nach stichprobenartiger Prüfung keine ungewöhnlich hohen Ansätze erkannt werden. Zu den 300er Kosten wurde die Mengenermittlung zur Kostenberechnung auf Anfrage durch die Fachdienststelle nachgereicht.

Die Kosten auf die Wohnfläche (610 m²) bezogen werden mit rd. 3030,- €/m² angegeben. Auf vergleichbare Objekte aus dem Baukostenindex bezogen bewegt sich die Maßnahme

damit im oberen Kostenbereich. Begründet wird dies zum einen mit dem Umstand, dass aufgrund der relativ kleinen Grundstücksfläche in Ecklage nur sieben Wohneinheiten realisiert werden können. Damit steigt der Anteil der Nebenflächen/Erschließungsflächen, die sich kostenmäßig auf das Bauvorhaben auswirken. Zum anderen bewegt sich der Ausbaustandard für den sozialen Wohnungsbau im gehobenen Bereich. Beispielhaft sind hier die Errichtung einer Aufzugsanlage für die Barrierefreiheit, oder auch die Tatsache, dass in den Bädern jeweils eine Badewanne und eine separate Dusche vorgesehen sind, zu nennen. Letzteres wird wiederum damit begründet, dass laut den Wohnraumförderbestimmungen eine Badewanne eine zusätzliche Wohnqualität darstellt, die es erlaubt, die Wohnfläche um 5m² zu erhöhen.

Die Pläne und Kostenberechnungen der externen Planer und Fachplaner sind weder vom Bauherrn, noch vom Entwurfsverfasser mitgezeichnet.

Der Baubeginn ist laut den Unterlagen für August 2020 (Abbruchbeginn) und die Fertigstellung für Ende 2021 vorgesehen. Die Bauzeit wird mit knapp zwei Jahren angegeben, was auf eine Fertigstellung Mitte 2022 hinauslaufen würde. Hier sind die Angaben widersprüchlich und sollten vor Beschlussfassung überprüft und korrekt dargestellt werden. Demensprechend muss der Bauzeitenplan ergänzt werden. Der Vorlauf von knapp einem Jahr für Planung, Baugenehmigung, Ausschreibung und Vergabe sollte für eine Maßnahme in dieser Größenordnung ausreichend sein.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a horizontal line and a large 'J'.