

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Houdainer Str. o. Nr. 2, 51143 Köln - Baubeschluss

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Integrationsrat	18.08.2020
Ausschuss Soziales und Senioren	20.08.2020
Bauausschuss	31.08.2020
Bezirksvertretung 7 (Porz)	01.09.2020
Finanzausschuss	07.09.2020
Rat	10.09.2020

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit dem Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf den städtischen Grundstücken **Houdainer Str. o. Nr., 51143 Köln-Zündorf**, Gemarkung Oberzündorf, Flur 1, Flurstück 251 mit Gesamtkosten in Höhe von 3.840.000 €.

Gleichzeitig werden die investiven Auszahlungsermächtigungen in entsprechender Höhe im Teilplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, nach der Umschichtung von der Finanzstelle 5620-1004-0-5999 – Flüchtlings-WH bei der Finanzstelle 5620-1004-7-5203 - Neubau Houdainer Str. freigegeben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		<u>3.840.000 €</u>	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	___%
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	___%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** 2023

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>49.632 €</u>
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>63.951 €</u>

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** 2023

a) Erträge	<u>89.137,87 €</u>
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

Einsparungen: **ab Haushaltsjahr:**

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

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung

Neben der allgemeinen Daseinsvorsorge im Themenfeld Wohnen stellt das Amt für Wohnungswesen die Versorgung von Personengruppen mit besonderen Bedarfen sicher. Hierzu gehört auch die Bereitstellung und Verwaltung von Unterkünften und Wohnungen für dringend Wohnungssuchende.

In der Kölner Stadtgesellschaft besteht nach wie vor ein großer und breit gefächelter Bedarf an individuellem Miet-Wohnraum. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen für Einkommensgruppen, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben, sich am Wohnungsmarkt aber selber nicht versorgen können. Der Bestand an entsprechenden in der Regel öffentlich geförderten Wohnungen mit Mietpreisbindung, die darüber hinaus auch einen zeitgemäßen bedarfsgerechten und bautechnischen Standard bieten, ist jedoch nach wie vor nicht ausreichend. Auch die errichteten Wohnungsneubauten der letzten Jahre haben insoweit nur ansatzweise zur Entspannung der Situation beitragen können. In der Konsequenz muss ein Großteil dieses Personenkreises von der Stadt Köln auf öffentlich-rechtlicher Grundlage – teilweise in angemieteten kostenintensiven Objekten – untergebracht werden, obwohl ein Miet-Wohnverhältnis grundsätzlich möglich wäre. Hierzu zählen unter anderem Geflüchtete, die trotz eines längerfristigen Aufenthaltsstatus weiterhin in städtischen Unterkünften leben. Neben diesem Personenkreis sollen auch von Obdachlosigkeit bedrohte Men-

schen nach Möglichkeit in reguläre Wohnverhältnisse geführt werden, um hierdurch nicht nur dem Grundbedürfnis auf eigenverantwortliches Wohnen Rechnung zu tragen, sondern gleichzeitig auch den Haushalt zu entlasten, indem die hohen Unterbringungskosten pro Kopf in den städtischen Sozialeinrichtungen reduziert werden können. Hierdurch erhält die Verwaltung zudem auch Handlungsspielräume im Umgang mit ihren Unterkünften und Wohnheimen, etwa zur Reservehaltung.

Die Verwaltung forciert daher auf den ihr zur Verfügung stehenden Flächen entsprechende Wohnungsbaupotenziale, um dringend benötigte Kapazitäten an preiswertem Wohnraum zu realisieren. Dementsprechend hat der Rat in seiner Sitzung vom 27.09.2018 beschlossen, am Standort Houdainer Str. Planungen zur Schaffung von Wohnraum im öffentlich geförderten Wohnungsbau aufzunehmen (Planungsbeschluss 2384/2018).

Geplantes Vorhaben:

Den oben dargestellten Hintergrund berücksichtigend, beabsichtigt die Verwaltung, auf dem städtischen Grundstück an der Houdainer Str. einen öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren, um dringend benötigten Wohnraum für einkommensschwache Kölner Bürgerinnen und Bürger mit Wohnberechtigungsschein zu schaffen. Bei der späteren Belegung sollen insbesondere anerkannte Geflüchtete im Rahmen der sogenannten Drittelbelegung, wozu sich die Verwaltung selbst verpflichtet hat, berücksichtigt werden, um diesen Personenkreis verstärkt in die Bevölkerung zu integrieren.

Bauplanungsrecht:

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Vorprüfung wurde unter Berücksichtigung der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben die Bebaubarkeit der insgesamt 2.234 m² großen Teilgrundstücksfläche festgestellt.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich in Ermangelung eines Bebauungsplans für das in Rede stehende Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach ist ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben Houdainer Str. o. Nr. liegt innerhalb überbaubarer Flächen und ist planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Hinsichtlich der Höhenentwicklung (Geschossigkeit) sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Der Umgebungsrahmen nach § 34 BauGB zu o.g. Grundstück wird im Westen, Norden und Osten durch die Houdainer Str. und im Süden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche definiert. Dieser Bereich ist durch 2 geschossige Gebäude mit Satteldach geprägt. In einer ämterübergreifenden Vorbesprechung des Bauvorhabens wurde eruiert, dass die geplante Bebauung in diesem Zusammenhang mit zwei Vollgeschossen mit Satteldach grundsätzlich möglich ist. Eine darüber hinausgehende Erhöhung ist im Hinblick auf das Einfügungsgebot nicht zu rechtfertigen.

Baubeschreibung:

Die auf diesen bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen fußende Entwurfsplanung sieht nunmehr ein Mehrparteien-Wohnhaus in konventioneller Bauweise vor. Der zweigeschossige Baukörper besitzt ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Zusätzlich sind eine Unterkellerung und eine Tiefgarage vorgesehen.

Nach der vorliegenden Planung beträgt die Wohnfläche der abgeschlossenen Wohnungen insgesamt rund 1056 m². Es sind 14 Wohneinheiten geplant, deren Größe zwischen rund 45 m² und 93 m² variiert.

Im Erdgeschoss befinden sich vier 3-Zimmer-Wohnungen, von denen zwei rollstuhlgerecht sind. Das

1. Obergeschoss beinhaltet vier 4-Zimmer-Wohnungen. Für das Dachgeschoss sind zwei 1-Zimmer-Wohnungen sowie vier 2-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Alle Wohnungen verfügen über Freibereiche als Mietergärten, Terrassen, Balkone oder Dachterrassen.

Alle 14 Wohnungen werden nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften und nach den Wohnraumförderbestimmungen barrierefrei errichtet. Die zwei rollstuhlgerechten 3-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über größere Abstellräume als Kellerersatz. Die zu den sonstigen Wohnungen gehörenden Abstellräume wurden im Keller eingeplant, um in den oberirdischen Geschossen keine Wohnfläche zu verlieren. Aufgrund der Geschossigkeit und der barrierefreien Zugänglichkeit der rollstuhlgerechten Wohnungen im Erdgeschoss, kann auf eine Installation von Aufzügen verzichtet werden bzw. ist diese nach § 39 Abs. 4 Landesbauordnung (LBO NRW) erst ab dem vierten Geschoss gesetzlich gefordert. Gem. Anlage 1 Nr. 1.2.1 der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) „sollen die Treppenhäuser so gestaltet werden, dass die Wohnungen mindestens durch nachträgliche Baumaßnahmen, in der Regel durch Ein- oder Anbau eines Aufzugs, stufenlos erreichbar gemacht werden können (Nachrüstbarkeit). Daher wird pro Treppenhaus ein Aufzugschacht konstruktiv vorgerichtet, um somit die Anspruchsvoraussetzungen für die Bewilligung von Fördermitteln in Gänze zu wahren. Zusätzlich sind neben dem Treppenhaus Abstellräume für Kinderwagen und Rollatoren vorgesehen.

Im Kellergeschoss befinden sich Technik- und Serviceflächen für Hausmeister, Trockenräume, Hausanschluss und Heizungszentrale. Die Mieterkeller sind je hälftig über zwei Flure zugänglich und nur über das Treppenhaus erreichbar.

Energetisch ist das Gebäude entsprechend den Bestimmungen bzw. auf Grundlage der aktuellen Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016) geplant. Die Umsetzung eines darüber hinausgehender Energiestandard (Passivhaus-Standard) ist gem. den einschlägigen Förderbestimmungen nicht gefordert bzw. von der Verwaltung aus den nachfolgenden Gründen auch nicht beabsichtigt. Grundsätzlich ist die Planung und Umsetzung von Wohngebäuden unter Berücksichtigung des Passivhaus-Standards realisierbar. Die bislang durchgeführten Vergleiche haben jedoch gezeigt, dass die Errichtung von Gebäuden nach EnEV in der Regel die wirtschaftlichere Lösung darstellt, da hierbei der geringste Barwert bzw. die geringste Amortisationsdauer ausgewiesen wurde; siehe hierzu Vorlage 0537/2018. Darüber hinaus favorisiert die Verwaltung insbesondere im öffentlich verwalteten Geschosswohnungsbau auch weiterhin den Standard nach EnEV 2016, da sich dieser bewährt hat, die entsprechende Anlagentechnik wartungsfreundlich ist und von vielen Nutzergruppen akzeptiert wird.

Als Heizsystem fungiert eine zentrale Gas-Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung, unterstützt durch eine Wärmepumpe als regenerative Energiequelle. Die Verteilung der Raumwärme erfolgt mittels Heizkörpern.

Grünanlagen sowie Verkehrsflächen entstehen im hinteren Geländebereich. Auf den Abstandsflächen zur Straße sind zwei offene Pkw-Stellplätze vorgesehen, welche behindertengerecht ausgeführt werden. Diese sind zur Nutzung durch die Mieter der rollstuhlgerechten Wohnungen im EG vorgesehen.

Eine Tiefgarage soll weitere 10 Stellplätze zur Verfügung stellen, da die Grundstücksgröße nicht ausreicht, diese oberirdisch zu errichten. Da gem. Stellplatzsatzung 14 Stellplätze errichtet werden müssten, sollen zwei Stellplätze abgelöst werden. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe seitlich des Gebäudes. In der Tiefgarage ist zusätzlich ein Fahrradraum vorgesehen, in dem bis zu 26 Fahrräder abgestellt werden können. Zusätzlich zu dem Fahrradraum werden oberirdisch im Außenbereich Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen.

Hinter dem Gebäude sind zwei 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 sind beispielsweise hinter der Sand-

Spielfläche eine Wildhecke mit Obstbäumen und ein Wildstaudensaum geplant. Die Mietergärten werden durch entsprechende Bepflanzung und Tore von der Spielfläche abgegrenzt.

Die Verwaltung hat im Mai 2020 intern ihre aktualisierten Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards für die Bauprojekte im Wohnungsbau abgestimmt. Dadurch sollen die Planungen vereinheitlicht und optimiert, andererseits die Innovation und Kreativität der planenden Architekten und Fachingenieure jedoch nicht eingeschränkt werden. Die abgestimmten Standards werden zeitnah den Gremien als Mitteilung vorgelegt.

Die geschätzte Nutzungsdauer des Gebäudes beträgt mindestens 60 Jahre.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ein Bauvorhaben wirkt sich in aller Regel auf den Klimaschutz aus, da hierdurch ein Ressourcenverbrauch eintritt, der eine Zunahme der CO²-Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt. Zudem findet eine dauerhafte Flächenversiegelung statt, sowohl bei Neu- als auch bei Ersatzbauten. Um einer wachsenden Kölner Stadtgesellschaft Rechnung tragen zu können, werden notwendige Bauvorhaben so geplant, dass ihre Umsetzung und anschließende Nutzung unter Berücksichtigung des aktuellen Standes und Einsatzes neuer umweltschonender Technologien von Wissenschaft und Technik nachhaltig ist.

Zeitraumen:

Der Baubeginn könnte voraussichtlich ab August 2021 erfolgen, wobei mit einer reinen Bauzeit von 16 Monaten zu rechnen ist.

Die Fertigstellung ist bis zum 31.12.2022 geplant.

Wirtschaftlichkeit:

Der geplante Neubau an der Houdainer Str. o. Nr. ist in seiner Gesamtheit eine investive Einzelmaßnahme. Aus der vorliegenden Kostenberechnung gemäß DIN 276 ergeben sich bei derzeitigem Planungsstand Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 3.837.077,72 € brutto. Diese Kostenberechnung geht davon aus, dass Abweichungen der im Bauverlauf tatsächlich entstehenden Kosten bei maximal 20 % liegen. Diese Berechnung beinhaltet sämtliche Bau- und Baunebenkosten inklusive Mehrwertsteuer, interne oder kalkulatorische Kosten sind nicht umfasst.

Im Vorfeld einer Investitionsmaßnahme ist ihre Wirtschaftlichkeit zu überprüfen, vgl. § 13 KomHVO. Ein Wirtschaftlichkeitsvergleich aus mehreren Alternativen kommt im vorliegenden Fall nicht in Betracht, da es gerade Ziel der Verwaltung ist, auf ausgewählten Grundstücken Wohnungsbau in Eigenregie zu betreiben und selbst zu vermieten. Alternativ zu betrachtende Investorenmodelle bieten der Verwaltung hier nicht die Gestaltungsräume, die notwendig sind. Insbesondere Belegungsrechte, Objektkontrolle und planerische Freiheit spielen in diesem Zusammenhang eine herausragende Rolle. Es besteht insoweit kein Vergleichspunkt.

Gleichwohl sollen die städtischen Wohnbauprojekte wirtschaftlich sein. Ziel der Stadt Köln ist es hierbei nicht, mit dem eingesetzten Investitions-Kapital eine Rendite zu erwirtschaften. Vielmehr steht hier im Vordergrund, auch im Bereich des sozialen Geschosswohnungsbaus nach Möglichkeit kostendeckend zu arbeiten.

Kostenvorteile lassen sich grundsätzlich jedoch allein schon dadurch erzielen, dass durch den neu geschaffenen Miet-Wohnraum Menschen aus den städtischen Unterbringungs-Einrichtungen hierin umziehen können. Unterbringungsplätze sind pauschal betrachtet kostenintensiver als eine Mietwohnung.

Unabhängig hiervon soll ein Investitionsvorhaben im sozialen Wohnungsbau aber schon für sich ge-

nommen wirtschaftlich sein. Die Verwaltung hat daher für das vorliegende Bauvorhaben eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorgenommen. Diese Betrachtung orientiert sich an der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II.BV) Diese II. BV ist anzuwenden, wenn für ein Bauvorhaben im geförderten Wohnungsbau eine Kostenmiete ermittelt werden soll. Sie ist ebenfalls anzuwenden, um die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens - ausgehend von einem feststehenden Mietzins (in diesem Falle 6,80 € im Anfangsjahr) zu berechnen. Die Berechnung der Wirtschaftlichkeit erfolgt mittels einer Gegenüberstellung der prognostizierten laufenden Aufwendungen und Erträge.

Die von Verwaltungsseite erstellte Berechnung berücksichtigt auch Preissteigerungen (2 % p. a.) bzw. Mieterhöhungen (1,5 % p. a.) über die angenommene Projektlaufzeit, wobei die jährlichen Werte übersichtlich als Durchschnittswerte zusammengefasst sind. Die Aufstellung ist als Anlage 9 beigelegt.

Im Ergebnis stehen den laufenden jährlichen Aufwendungen von durchschnittlich 168.300 € laufende jährliche Erträge von durchschnittlich 165.200 € gegenüber. Es ergibt sich somit eine leichte Unterdeckung von 3.100 € pro Jahr. Über den gesamten Projektzeitraum von 60 Jahren bedeutet dies einen Verlust von rund 186.000 €.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um ein durchschnittliches Ergebnis handelt; die Ergebnisse in den einzelnen Jahren fallen abweichend aus. Ferner ist ein Teil der berechneten Aufwendungen, namentlich die Eigenkapitalkosten, lediglich kalkulatorischer Natur. Die Erträge hingegen fallen tatsächlich in der genannten Höhe an. Das gilt insbesondere auch für die jährlich um 1,5 % steigenden Mieterträge, da diese Staffelung förderrechtlich zulässig ist und von der Stadt Köln regelmäßig in Anspruch genommen wird.

Durch die öffentliche Förderung unterliegt die monatliche Miete nach erfolgtem Neubau einer Preisbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz. Die Preisbindung gilt für 30 Jahre. Zu Beginn darf sie 6,80 € pro m² Wohnfläche monatlich nicht überschreiten. Nach Ablauf von 30 Jahren kann der Mietpreis dann dem frei finanzierten Wohnungsbau auf Grundlage des Mietspiegels für die Stadt Köln angepasst werden. In der oben genannten Wirtschaftlichkeitsberechnung wird aber davon ausgegangen, dass die Stadt Köln die Wohnungen auch nach Ablauf der Bindungsfrist nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins vermietet und die Mieten dementsprechend nicht anpasst. Es erfolgt insoweit keine Spekulation auf eine Rendite nach Ablauf der Bindungsfrist.

Die in den haushaltsmäßigen Auswirkungen ausgewiesenen Werte für die jährlichen Folgeaufwendungen und -erträge sind statisch berechnet, da sie nur der mittelfristigen Finanzplanung dienen. Da die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dynamisch ist bzw. den gesamten Projektzeitraum berücksichtigt, weichen deren jährliche Durchschnittswerte hiervon ab.

Finanzierung:

Für das Projekt ist im laufenden Haushaltsjahr im Rahmen der Planungen mit Ausgaben in Höhe von 235.000 € zu rechnen.

Zur Finanzierung dieser noch erforderlichen investiven Auszahlungen stehen im Haushaltsplan 2020 im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-7-5203 - Neubau Houdainer Str. durch Umschichtungen von der Finanzstelle 5620-1004-0-5999 – Flüchtlings-WH, entsprechende Mittel zur Verfügung.

Die Mittel für das Jahr 2021 wurden im gleichen Teilfinanzplan im Doppelhaushalt 2020/2021 bei der Finanzstelle 5620-1004-0-5999 – Flüchtlings-WH, veranschlagt und werden im Rahmen der Bewirtschaftung umgebucht.

Der Mittelbedarf für die Jahre 2022 ff. ist in der weiteren Haushaltsplanung zu berücksichtigen. Dezernat V wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2022 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel vorsehen.

Die konsumtiven Aufwendungen fallen erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens für die Bauunterhaltung an und sind für die Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der investiven Maßnahme zwingend notwendig und müssen aufgewendet werden, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Insofern sind die Vorgaben der Bewirtschaftungsverfügung vom 25.03.2020 erfüllt.

Hinweis zur Mittelbeschaffung:

Ein Teil der Finanzierung soll über die NRW-Bank gemäß den Wohnraumförderbestimmungen erfolgen. Der förderfähige Darlehensgrundbetrag beträgt hierbei 2.250 € pro m² Wohnfläche bei einer künftigen Belegung mit Mietern der Einkommensgruppe A (6,80 € kalt pro m² im Anfangsjahr). Bei der vorliegenden bzw. geplanten Gesamtwohnfläche beträgt das voraussichtliche Gesamt-Darlehen 2.337.000 €, inklusive Zusatzdarlehen, die beispielsweise für rollstuhlgerechten Wohnraum beantragt werden können. Auf den Darlehensbetrag wird grundsätzlich ein Tilgungsnachlass in Höhe von 30 % gewährt, in diesem Fall in Höhe von 703.900 €. Der Förderantrag wurde bereits im Februar 2020 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

Anlage 01 – Übersichtsplan

Anlage 02 – Lageplan

Anlage 03 – Schrägluftbild

Anlage 04 – Freianlagenplan

Anlage 05 – Ansichten

Anlage 06 – Grundrisse

Anlage 07 – Stellungnahme RPA

Anlage 08 – Haushaltmäßige Auswirkungen

Anlage 09 – Wirtschaftlichkeitsberechnung