

**Beschlussvorlage**

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
**Betreff**

**Neubau von zwei Wohngebäuden im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Kulmbacher Str. 1 - 3, 51103 Köln (Höhenberg) (Gemarkung Mülheim, Flur 1, Flurstück 1199) und Abbruch der beiden städtischen Sozialhäuser.  
 Baubeschluss**

**Beschlussorgan**

Rat

Beratungsfolge Gremium	Abstimmungsergebnis				verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt			
Ausschuss Soziales und Senioren	10.04.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Ausschuss Bauen und Wohnen	14.04.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	17.04.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss	21.04.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	24.04.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Rat nimmt die aktuelle Planung und das Konzept zur Bebauung des städtischen Grundstückes Kulmbacher Str. 1 -3, 51103 Köln (Anlagen 1 und 2), zur Kenntnis und beschließt den Abbruch der beiden bisherigen städtischen Sozialhäuser, sowie die Errichtung der Wohnanlage im öffentlich geförderten Wohnungsbau, mit Gesamtkosten in Höhe von 3,28 Mio. €

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Bauvorhaben in Anlehnung an den Planungsbeschluss vom 18.09.2007 umzusetzen.

Zur Deckung der Gesamtkosten sind im Teilfinanzplan 1003 Wohnen bei der Finanzstelle 5620-1003-0-5100 Neubau Sozialhäuser für die Jahre 2008 – 2010 vorbehaltlich des Inkrafttretens der Haushaltssatzung Auszahlungsermächtigungen in ausreichender Höhe veranschlagt (2008 in Höhe von 500.000 €, 2009 in Höhe von 1,7 Mio. € und 2010 in Höhe von 1,08 Mio. €).

Der Rat verzichtet auf die Erteilung eines Vergabevorbehaltes.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen**

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme 3,28 Mio. €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses %	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten	b) Sachkosten 146.896,00 €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) Mieteinnahmen 109.497,00		Einsparungen (Euro) Sachkosten 38.011,00				

**Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**

Der Rat hat in seiner Sitzung am 18.09.2007 (Ds. Nr. 0861/2007) die Verwaltung beauftragt, die Vorplanungen und Vorbereitungen zur Neubebauung des städtischen Grundstückes Kulmbacher Str. 1 – 3, 51103 Köln – Höhenberg, sowie den Abbruch der beiden bestehenden Sozialhäuser in die Wege zu leiten.

Die Vorplanung wurde durch das Architekturbüro Dipl. Ing. Hadi Hand, Kameke Str. 20 – 22, 50672 Köln, durchgeführt.

Nach der Planung sollen die beiden abzureißenden Gebäude durch zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser in Massivbauweise ersetzt werden. Der Lageplan, die Pläne der Fassadenansicht und der Wohnungsaufteilungen sind als Anlage 1 beigefügt. Für jeden geplanten Wohnungstyp ist ein Grundrissplan vorhanden. Die Wohnungsgrößen können innerhalb der Einzelhäuser leicht variieren.

Bei Zugrundelegung der Planung können 24 Wohneinheiten mit einer reinen Wohnfläche von insgesamt 1648 m<sup>2</sup> neu errichtet werden. Durch die Einplanung von 6 Wohnungen für kinderreiche Familien und 4 behindertengerechte Wohnungen im Erdgeschoss hat sich gegenüber dem Planungsbeschluss die Anzahl der Wohnungen um eine reduziert, die Wohnfläche hingegen um 138 m<sup>2</sup> erhöht. Die Beschreibung zum Baukonzept, die auch die Aufteilung der Wohnungsanzahl bezogen auf die Wohnungsgrößen beinhaltet, ist als Anlage 2 beigefügt. Weitere Detailplanungen erfolgen im Verlauf der Realisierung. Die Vorgaben zur Energieeinsparung werden beachtet.

Die Kosten zur Umsetzung des Bauvorhabens wurden gemäß der DIN-Norm 276 auf Grundlage einer Kostenberechnung ermittelt. Danach ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von rd. 3,28 Mio. €. Darin enthalten sind sämtliche Baunebenkosten, die Erschließungskosten, sowie die Kosten des Abbruchs und der Gestaltung der Außenanlagen. Die Aufteilung der Einzelkosten auf die einzelnen Leistungsbereiche ergibt sich aus der Kostenberechnung als Bestandteil der Anlage 1.

Die zusätzliche Wohnfläche und die Erfüllung aller Vorgaben zur Energieeinsparung entsprechend des Ratsbeschlusses vom 30.08.2007 (DS Nr. A 0355/007) mit der Vorgabe für KfW-Energiesparhaus vierzig begründen die Mehrkosten des Objektes gegenüber der für den Planungsbeschluss vom September 2007 kalkulierten Kostenhöhe.

Die Kostenberechnung wurde vom städtischen Rechnungsprüfungsamt geprüft. Die Kosten des Bauvorhabens wurden als angemessen anerkannt. Die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes ist der Beschlussvorlage als Anlage 3 beigefügt. Die Hinweise des Rechnungsprüfungsamtes werden bei der Projektumsetzung entsprechend berücksichtigt.

Im Rahmen der Vorplanung wurden durch das beauftragte Architekturbüro in Zusammenarbeit mit der Verwaltung auch die Möglichkeiten einer Instandsetzung bzw. einer Objektsanierung geprüft und folgendes festgestellt:

- Die bestehenden Wohngebäude Kulmbacher Str. 1 u. 3 mit insgesamt 1.117 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind Anfang der 60er Jahre unter Beachtung der damaligen Standards aber aufgrund der da-

maligen Wohnungsknappheit mit großer Eile auf unverdichtetem Untergrund mit einfachen Baumaterialien errichtet worden. Die Folge sind Risse in Fundamenten und Bodenplatten und erhebliche Feuchtigkeitsschäden an der Bausubstanz.

- Schall – und Wärmeschutz sind unzureichend. Die Gebäude weisen sowohl im Innen- als auch im Außenbereich zu dünne Wand- und Deckenstärken auf.
- Alle Versorgungsleitungen sind marode. Die Beheizung erfolgt durch Kohleöfen. Die Schornsteine sind versotten und teilweise undicht.

Eine Sanierung müsste daher den Innenbereich, aber auch den Außenbereich (einschließlich der Neuverdichtung des schlechten Baugrundes) als Gesamterneuerung umfassen. Eine Teilsanierung scheidet aufgrund des beschriebenen baulichen Zustandes der Objekte aus.

Die Erstellungskosten für 1 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Rahmen einer Generalsanierung liegen in Anbetracht des erheblichen Bauaufwandes bei 2182,43 €. Dem gegenüber liegen die Erstellungskosten für 1 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Rahmen der Neubaumaßnahme unter Zugrundelegung der Gesamtkosten bei 1990,29 €. Die Sanierungskosten der Bestandsobjekte sind damit um 192,14 € pro m<sup>2</sup> höher als die Neubaukosten und darüber hinaus im Hinblick auf die zukünftigen Bauunterhaltungserfordernisse in erheblichem Umfang risikobehaftet. Auch bestehen im Rahmen des Neubauvorhabens die Möglichkeiten zur besseren Grundstückausnutzung und Schaffung einer höheren Wohnfläche.

Gleichwohl erfolgt die nachfolgende wirtschaftliche Betrachtung des Projektes unter Berücksichtigung der Neubauerstellung und einer Objektsanierung.

Zur Finanzierung können sowohl für Neubau- als auch für Sanierungsmaßnahmen zinsgünstige Darlehen der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes (WFA) in Anspruch genommen werden. Diese liegen für Neubaumaßnahmen bei 1350,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bis maximal 80% der Gesamtkosten und für Sanierungsmaßnahmen bei 950,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bis maximal 80 % der Gesamtkosten. Zusätzlich werden im Rahmen der Neubaumaßnahmen für die Errichtung der 6 Wohnungen, die kleiner als 62 m<sup>2</sup> sind, weitere 5000,00 € pro Wohneinheit zinsgünstig zur Verfügung gestellt. Die Darlehen wurden im Jahr 2007 in dieser Höhe bereits für vergleichbare Projekte bewilligt und können als Finanzierungsvoraussetzung in entsprechender Höhe eingeplant werden.

### **Die Finanzierung des Neubauvorhabens:**

Darlehen der WFA: (1.350 € x 1648m <sup>2</sup> + 6 x 5.000 €)	2.254.000 €
Eigenkapital:	<u>1.026.000 €</u>
Gesamtkosten:	3.280.000 €

Auf Basis der vorgenannten zinsgünstigen WfA-Darlehen errechnen sich die voraussichtlichen jährlichen Kapital- und Bewirtschaftungskosten wie folgt:

#### Kapitalkosten:

1. Fremdmittelzinsen/-tilgung (1% Zinsen; 1% Tilgung für Baudarlehen der WfA von 2.254.000 €)	45.080 €
2. Zinsen für Eigenkapitaleinsatz (Durchschnittsverzinsung 4% für 1.026.000 €)	41.040 €

#### Bewirtschaftungskosten:

(zulässige Kostenansätze nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung)

1. Abschreibungen insgesamt (1,25% v. 3,28 Mio. €)	41.000 €
2. Bauunterhaltung, Renovierungen, Mietausfall, ohne sonst. Betriebskosten (1648 m <sup>2</sup> x 1,00 € x 12)	19.776 €

<u>jährliche Aufwendungen:</u>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> 146.896 €
--------------------------------	---

Mieteinnahmen:

Bei der Ermittlung der Einnahmen wurde in Anbetracht der öffentlichen Förderung eine Miethöhe von 5,10 €/m<sup>2</sup> Wohnraum zugrunde gelegt.

1. Wohnfläche 1648 m <sup>2</sup> x 5,10 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate	100.857 €
2. Einnahmen aus Stellplatzvermietung 24 Stellplätze x 30 € x 12 Monate)	8.640 €

<u>jährliche Einnahmen:</u>	<u>109.497 €</u>
-----------------------------	------------------

Die jährlichen Kapital- und Bewirtschaftungskosten überschreiten die jährlichen Mieteinnahmen um 37.399 €. Dem müssen aber die Einsparungen aus der Bauunterhaltung für die alte Bausubstanz gegenübergestellt werden, da diese in der Kalkulation der Bewirtschaftungskosten für das Neubauprojekt bereits berücksichtigt wurden. Die Bauunterhaltungskosten für die Gebäude Kulmbacher Str. 1 u. 3 lagen im Jahr 2006, obwohl nur die notdürftigsten Maßnahmen durchgeführt wurden, bei 38.011 €. Für die Stadt Köln entsteht mit der Umsetzung der Neubaumaßnahme somit kein laufender Zuschussbedarf.

**Die Finanzierung einer Generalsanierung**

(Als Vergleich zum Neubauvorhaben ausgehend von der derzeitigen Objektgröße von 1117 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Darlehen der WfA: (1117m <sup>2</sup> x 950 €)	1.061.150 €
Eigenkapital:	<u>1.376.550 €</u>
Gesamtkosten Sanierung: (2.182,43 € x 1117m <sup>2</sup> )	2.437.700 €

Auf Basis der vorgenannten zinsgünstigen WfA-Darlehen errechnen sich die voraussichtlichen jährlichen Kapital- und Bewirtschaftungskosten wie folgt:

Kapitalkosten:

1. Fremdmittelzinsen/-tilgung (1% Zinsen; 1% Tilgung für Baudarlehen der WfA von 1.061.150 €)	21.223 €
2. Zinsen für Eigenkapitaleinsatz (4% v. 1.376.550 €)	55.062 €

Bewirtschaftungskosten:

(zulässige Kostenansätze nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung)

1. Abschreibungen insgesamt (1,25% v. 2.437.700 €)	30.471 €
2. Bauunterhaltung, Renovierungen, Mietausfall, ohne sonst. Betriebskosten (1117m <sup>2</sup> x 1,00 € x 12)	<u>13.404 €</u>

<u>jährliche Aufwendungen:</u>	<u>120.160 €</u>
--------------------------------	------------------

Mieteinnahmen:

Bei der Ermittlung der Einnahmen wurde in Anbetracht der öffentlichen Förderung eine Miethöhe von 5,10 €/m<sup>2</sup> Wohnraum zugrunde gelegt.

1. Wohnfläche 1117 m <sup>2</sup> x 5,10 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate	68.360 €
2. Einnahmen aus Stellplatzvermietung 18 Stellplätze x 30 € x 12 Monate)	6.480 €

<u>jährliche Einnahmen:</u>	<u>74.840 €</u>
-----------------------------	-----------------

Die jährlichen Kapital- und Bewirtschaftungskosten überschreiten die jährlichen Mieteinnahmen um 45.320 €. Dem müssen ebenfalls die Einsparungen aus der Bauunterhaltung für die alte Bausubstanz

in Höhe von 38.011 € gegenübergestellt werden, so dass sich eine Erhöhung des Zuschussbedarfes um 7.309 € jährlich ergibt.

**Fazit:**

Neben den erheblichen baulichen und bautechnischen Problemen und der schlechteren Grundstücksausnutzung wird bei einem direkten Vergleich zwischen Neubau oder Generalsanierung deutlich, dass im vorliegenden Projekt eine Sanierung der vorhandenen Bausubstanz gegenüber der Umsetzung des Neubauvorhabens zu einem wirtschaftlichen Nachteil für die Stadt Köln führt. Die Generalsanierung der bestehenden Objekte scheidet damit als Alternative zur Neubebauung aus. Die Umsetzung des Neubauvorhabens führt zu einem Vermögenszuwachs, einer wesentlich besseren Wohnversorgung und einer Erhöhung der bisherigen Wohnfläche um nahezu 50%.

Durch die Realisierung des Neubauvorhabens wird preisgünstiger und dringend benötigter Wohnraum geschaffen, der auch die Mietobergrenzen anderer, Hilfe gewährender Behörden wie ARGE Köln und Sozialamt deutlich unterschreitet.

Nach derzeitiger und prognostizierbarer Bedarfslage ist eine vollständige Auslastung des Objektes auf Dauer gewährleistet.

Sofern alle vorbereitenden Maßnahmen zur Bebauung noch in der zweiten Jahreshälfte 2008 abgeschlossen werden können, wäre eine Baufertigstellung bis zum Dezember 2010 möglich.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr.**

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Lageplan; Pläne der Fassadenansicht und der Wohnungsaufteilungen; Aufteilung der Einzelkosten auf die einzelnen Leistungsbereiche
- Anlage 2: Beschreibung zum Baukonzept, die auch die Aufteilung der Wohnungsanzahl bezogen auf die Wohnungsgrößen beinhaltet.
- Anlage 3: Prüfvermerk des städt. Rechnungsprüfungsamtes