

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	20.08.2020

Zukunft der Sozialhäuser Geisbergstraße 47-53, 50969 Köln hier: Vergleich der Alternativen Sanierung und Neubau

Vor dem Hintergrund eines von der Verwaltung geplanten Neubaus von zwei Gebäuden für vom Wohnungsmarkt ausgegrenzte Haushalte auf dem städtischen Grundstück Geisbergstraße 47 – 53, hatten die Ratsfraktionen der CDU und Bündnis90/Die Grünen im März 2019 in einer Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates die Verwaltung um Stellungnahme gebeten, inwieweit alternativ zum Neubau eine Sanierung realisiert werden kann. Die Ratsfraktionen hinterfragten, warum von einer Sanierung Abstand genommen wurde (Sachstandsmitteilung 2016, 3096/2016), ob wirtschaftliche Gesichtspunkte gegen eine Sanierung sprechen und ob z.B. ein externes Architekturbüro zur Beratung herangezogen wurde. Die Verwaltung erklärte in der Beantwortung 0874/2019, dass zum damaligen Zeitpunkt noch keine abschließende Entscheidung über einen Abriss und Neubau der Häuser in Geisbergstraße getroffen wurde. Eine vertiefte Prüfung, ob eine Sanierung oder ein Neubau wirtschaftlicher und sinnvoller ist, sollte nach Vorlage eines entsprechenden Planungsbeschlusses angestoßen werden.

Auf Grundlage der oben aufgeführten Anfrage der Ratsfraktionen entschied sich die Verwaltung jedoch, unmittelbar in die Prüfung einzusteigen und ein externes Architekturbüro mit einer Standortanalyse zur Realisierung einer Sanierung zu beauftragen.

Ergebnis der Standortanalyse:

Die Standortanalyse des externen Architekturbüros umfasst die notwendigen Maßnahmen einer Sanierung und eine detaillierte Kostenschätzung. Die Analyse wurde exemplarisch am Haus Nr. 47 durchgeführt.

Im Ergebnis kann im Rahmen einer Sanierung, anstelle des bestehenden nicht ausgebauten Satteldaches, ein Staffelgeschoss mit neuem Satteldach errichtet werden. Es müssten Dach, Fassade, Fenster, Balkontüren, und Wände entsprechend der EnEV 2016 modernisiert werden. Darüber hinaus müsste für die vier neu entstehenden Wohnungen im Staffelgeschoss, aufgrund der baurechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) für Bestandsänderungen, je ein Aufzug im mittleren Treppenhaus errichtet werden.

In jedem Haus kann im Rahmen einer Sanierung eine Gesamtwohnfläche von 1355 m² entstehen.

Auf Grundlage einer Kooperationsvereinbarung zwischen dem Amt für Kinder, Jugend und Familie und dem Amt für Wohnungswesen sollen geeignete Flächen, die zur Wohnbebauung vorgesehen sind, ebenfalls der Errichtung von Kindertagesstätten dienen, soweit dies bau- und planungsrechtlich zulässig ist. An dem Standort Geisbergstraße 47 – 53 wird in diesem Kontext ein Neubau der Kinder-

tagesstätte mit einer Zügigkeitserweiterung auf sechs Gruppen angestrebt. Für diese Erweiterung müsste jedoch eine größere Grundstücksfläche, sowohl für den Baukörper als auch für die Außenanlagen/ -spielfläche eingeplant werden, als bisher für die Bestandkindertagesstätte benötigt wird. Im Ergebnis müsste der Abriss des Haus Nr. 53 vorgenommen werden, sodass drei der bestehenden Unterkunftsgebäude saniert werden könnten.

Vergleich der Alternativen:

Im Rahmen der Standortanalyse wurden die Vorgaben der Wohnraumförderbestimmungen 2019 in Teilen auf eine Sanierung angewendet, damit Neubau und Sanierung verglichen werden können. Eine Sanierung kann diese Standards jedoch nicht im gleichen Umfang erfüllen wie ein Neubau. Daher beschränkt sich die Gegenüberstellung dieser Alternativen auf die vergleichbaren Parameter:

Die Gesamtwohnfläche der Alternativen ist annähernd gleich und beträgt bei einem Neubau ca. 3.950 m² und bei einer Sanierung maximal 4.065 m². Die Gesamtkosten einer Sanierung sind aufgrund der geringeren Abrisskosten 29.207,12 € niedriger anzusetzen als bei einem Neubau. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Langlebigkeit eines Neubaus höher zu bewerten ist als die bei einem sanierten Bestandsgebäude. Folglich weist ein Neubau im Vergleich zu einer Sanierung einen höheren Gegenwert auf. Die Gegenüberstellung der Kosten von Neubau und Sanierung gestaltet sich wie folgt:

Kosten	Sanierung	Neubau	Differenz
Abrisskosten	264.250,25 € *	1.057.001,00 €	+ 792.750,75 €
Baukosten	11.979.000,00 €	11.718.618,31 €	- 260.381,69 €
Planerkosten LPH 1-9	2.471.161,43 €	1.967.999,49 €	- 503.161,94 €
Gesamtkosten	14.714.411,68 €	14.743.618,80 €	+ 29.207,12 €

* Abriss des Gebäudes Hausnummer 53

Im Rahmen einer Sanierung können die Bestandsgebäude zwar - wie oben dargestellt - entsprechend der energetischen Anforderungen ertüchtigt werden. Ein Neubau übersteigt diese Anforderungen jedoch und zeichnet sich durch eine energieeffizientere Bauweise und einen geringeren Bedarf an Heizenergie aus.

Aufgrund der nahegelegenen Bahntrasse entstehen am Standort Geisbergstraße 47 - 53 erhöhte Schallemissionen. Somit besteht das Erfordernis verschärfte Maßnahmen für den Lärmschutz zu treffen. Bei einer Neubauplanung kann durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude der Lärmschutz konsequenter sichergestellt werden und evtl. ansteigenden Emissionen durch vermehrten Schienenverkehr nachhaltig begegnet werden.

Für den Neubau spricht weiterhin die Flexibilität bei dem Zuschnitt der Wohnungen. Damit dem Bedarf für die Unterbringung an diesem Standort bestmöglich begegnet werden kann, sind verschiedene Wohnungsgrößen unabdingbar. Diesem kann bei einer Sanierung nur bedingt entsprochen werden. Bei einem Neubau können bereits im Planungsstadium individuelle bzw. optimale, bedarfsgerechte Wohnungszuschnitte vollumfänglich berücksichtigt und realisiert werden.

Unter Abwägung der Alternativen Sanierung und Neubau wird deutlich, dass die Errichtung eines Neubaus in vielen Kriterien vorteilhafter zu bewerten ist. Wie dargestellt, sind die Kosten einer Sanierung zwar geringer, langfristig ist die Investition eines Neubaus jedoch nachhaltiger und wertbestän-

diger. Dies zeigt sich unter anderem bei einer konsequenteren Sicherstellung des Lärmschutzes und verbesserten Energieeffizienz. Die Planungs- und Gestaltungsfreiheit eines Neubaus gibt darüber hinaus die Möglichkeit den Bedarfen der Bewohner bestmöglich zu begegnen. Neben alldem stellt ein Neubau aus Sicht der Verwaltung auch einen Gewinn für das Stadtbild des Viertels dar. Die Verwaltung spricht sich daher für die Errichtung eines Neubaus aus.

Die Verwaltung legt dieses Projekt in einem Maßnahmenpaket für die Realisierung durch Generalunternehmer/Totalunternehmer den Gremien und dem Rat zur Entscheidung vor.

Gez. i.V. Greitemann