

14
143

16.07.2020

██████████
██████████
██████████
██████████

56 über Dez V

**Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus,
Lachemer Weg, Köln-Longerich**

Hier: Prüfung der Kostenberechnung, RPA-Nr. 2020/0813

Summe eingereicht (KG 200 bis 700)

rund 5,97 Mio. € netto

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.05.2020 (Eingang 14 am 23.06.2020) haben Sie die Entwurfsplanungsunterlagen zu oben genanntem Projekt zur Prüfung vorgelegt. Teil der Entwurfsplanung ist eine Kostenberechnung, mit der nunmehr der Baubeschluss durch die erforderlichen städtischen Ausschüsse erreicht werden soll (Ratssitzung am 10.09.2020).

In der Ratssitzung vom 19.12.2017 wurde die Planung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses in konventioneller Bauweise im sozial geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück am Lachemer Weg (Gemarkung Longerich, Flur: 97, Flurstück 273) beschlossen (3194/2017). Durch ein von -56- Amt für Wohnungswesen, beauftragtes Architekturbüro wurden ein Planungsentwurf und eine Kostenberechnung erstellt. Vorgesehen ist die Errichtung eines Mehrfamilienhaus mit 4 Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen (26 Wohnungen mit 1-5 Zimmern für 72 Personen auf einer Wohnfläche von 1.895,31 m²).

Im Ergebnis ist die eingereichte Planung insgesamt weitestgehend plausibel und nachvollziehbar, so dass ein ausreichender Überblick über die Maßnahme besteht. Im Einzelnen dazu Folgendes:

Ein aktueller Schallschutz- und Wärmeschutznachweis liegt den Unterlagen bei. Ausführungsstandard ist EnEV 2016. In der Baubeschreibung wird erwähnt, dass die Energieleitlinie der Stadt Köln nicht angewendet wird.

Als vorbereitende Maßnahmen erfolgen Kampfmittelsondierungen, da es auf der zu bebauenden Fläche drei Verdachtspunkte gibt. Im gesamten Bereich muss zusätzlich eine oberflächige Überprüfung erfolgen. Ausweislich der Kostenberechnung wurden bisher keine Kosten für die notwendigen Kampfmittelsondierungen eingeplant. Dies sollte unbedingt noch berücksichtigt werden.

Die gemäß Kostenberechnung vorgetragenen Gesamtkosten belaufen sich auf rund 5,97 Mio. € netto (KG 200 bis 700 ohne Preissteigerung).

Eingereichte Nettokostenwerte:

KG 200	157.848,78 €
KG 300	3.658.810,00 €
KG 400	917.280,98 €
KG 500	219.678,00 €
KG 600	0 €

KG 700	1.015.491,70 € (entspricht 20,5 % auf KG 200 bis 600)
Summe (300+400)	4.576.090,98 €
Gesamtsumme	5.969.109,46 €

Die Mengenangaben können auf Grund fehlender Mengenermittlungen nicht bestätigt werden.

Die Kosten haben sich gegenüber der Kostenschätzung aus dem Neu- und Umplanungsbeschluss aus Dezember 2017 absolut um fast 2,5 Mio. € netto erhöht. Bezogen auf die Wohnfläche liegen die Kosten nun ca. 25% über den 2017 genannten Kosten. Die massiven Kostensteigerungen gegenüber den im historischen Verlauf genannten Kosten erklärt die Fachdienststelle durch Anpassung an die neue BauO NRW und Anforderungen der Wohnraumförderung für den sozialen Wohnungsbau 2020 sowie einen allgemeinen Baukostenanstieg seit 2017. Ausweislich der Baupreisindizes des statistischen Bundesamtes haben sich die Kosten zwischen 2017 und 2020 um ca. 13 % erhöht. Setzt man bis zum geplanten Baubeginn im Jahr 2021 eine weitere Kostensteigerung von ca. 5% voraus, sind mindestens 18 % Kostensteigerung nachvollziehbar. Die darüber hinaus gehenden Steigerungen müssten sich insoweit aus Änderungen im Bauentwurf bzw. Ungenauigkeiten der Kostenberechnung in dieser Projektphase (Entwurfsplanung) begründen.

Bezogen auf die in den Jahren 2013 und 2014 genannten Kosten ist die Steigerung noch deutlich höher, hier haben sich aber die Planungsvorgaben grundlegend geändert, sodass ein Vergleich nicht sinnvoll ist.

Auf vergleichbare Objekte aus dem Baukostenpreisindex (BKI 2020) bezogen, bewegt sich die Maßnahme tendenziell im oberen aber noch angemessenen Kostenbereich.

Da dieses Bauvorhaben entsprechend der Wohnraumförderbestimmungen über die NRW-Bank finanziert werden soll, darf der Brutto-Kostenkennwert für die KG 300, 400 und 500 (ohne Aufzug) die Obergrenze von 3.050 €/m² (brutto) nicht übersteigen. Der aktuelle Kennwert hält mit 2.980,62 €/m² (brutto) die Obergrenze ein (der im Anschreiben genannte Wert von 2.964,26 €/m² basiert auf einem Rechenfehler und wurde nach Rücksprache mit 56 auf 2.980,62 € korrigiert), bietet jedoch kaum Spielraum (ca. 70 €/m²). Es ist zu berücksichtigen, dass die Genauigkeit der Kostenberechnung in der derzeitigen Projektphase (Entwurfsplanung) in etwa +/- 20 % beträgt. Mögliche Einsparpotenziale sollten in der weiteren Planung dringend geprüft werden, um die Förderfähigkeit nicht zu riskieren.

Die Pläne und Kostenberechnung der externen Planer und Fachplaner sind vom Bauherrn nicht mitgezeichnet.

Als voraussichtlicher Baubeginn ist das 3. Quartal 2021, als Fertigstellungstermin das 1. Quartal 2023 anberaunt.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. 