

56 über Dez. V

Neubau von zwei Wohngebäuden im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem Grundstück Brohler Str. 1 (Bezirk 2)

hier: Prüfung der Kostenberechnung, RPA- Nr. 2020/0824

Eingereichte Kosten (einschl. Baunebenkosten): rd. 5.106.989 EUR (netto)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Ratssitzung am 06.02.2018 wurde die Planung zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern im sozial geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Brohler Str. 1 in Köln-Marienburg mit einem geschätzten Kostenrahmen von 4.650.000 EUR brutto beschlossen (Vorlagen - Nr. 2848/2017). Im Rahmen dieser Planung durch ein von -56-, Amt für Wohnungswesen, beauftragtes Architekturbüro, sowie diverse Fachplaner wurden Planungsentwürfe und eine Kostenberechnung durch das Architekturbüro erstellt. -56- beabsichtigt darauf basierend, einen Baubeschluss in der Ratssitzung am 10.09.2020 zu erwirken. Vorgesehen ist der Neubau von zwei getrennten Baukörpern auf einem Grundstück mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Die Planung sieht bei Haus 1 mit 13 WE ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse, angrenzend an die Giebelwand des Nachbarhauses vor. Haus zwei mit 7 WE ist freistehend und mit Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss vorgesehen. Die Wohneinheiten sind alle barrierefrei geplant, im Erdgeschoss darüber hinaus rollstuhlgerecht. Die Gebäude sollen nach der aktuellen EnEV 2016 errichtet werden.

Die vorgelegten Unterlagen wurden mit dem Ergebnis geprüft, dass der Fortführung der Maßnahme grundsätzlich keine Bedenken entgegenstehen. Im Einzelnen wurden im Rahmen der Prüfung folgende Punkte festgestellt:

Ein Entwurf der Beschlussvorlage wurde dem Vorgang bis zur abschließenden Bearbeitung dieser Stellungnahme nicht beigefügt oder nachgereicht.

Die Erhöhung der vorliegenden Kostenberechnung gegenüber den abgegebenen Kosten aus dem Planungsbeschluss in Höhe von rund 30% wurde durch die Fachdienststelle nicht begründet. Hier lässt sich nur vermuten, dass dies der allgemeinen Preissteigerung im Baugewerbe, sowie der üblichen Ungenauigkeiten der ersten Kostenannahmen vor Planung gegenüber der Kostenberechnung geschuldet ist.

Die vorgelegten Kosten i.H.v. von rd. 5.106.989 EUR netto teilen sich in den Kostengruppen nach DIN 276 wie folgt auf:

200er, Vorbereitende Maßnahmen	31.599,- EUR
300er, Bauwerk - Baukonstruktion	2.564.978,- EUR
400er, Bauwerk – technische Anlagen	933.835,- EUR
500er, Außenanlagen und Freiflächen	555.043,- EUR
600er, Ausstattung und Kunstwerke	-
700er, Baunebenkosten	1.021.535,- EUR

Die Planungskosten betragen in Bezug auf die Baukosten (Kostengruppe (KGR) 300 und KGR 400) ca. 29%.

Wie sich die Baunebenkosten (KGR 700) zusammensetzen, ist nicht dokumentiert.

Auch konnte in den Unterlagen für die KGR 400 (Technische Anlagen) und KGR 500 (Außenanlagen) keine qualifizierte Kostenberechnung der jeweiligen Fachplaner vorgefunden werden. Hier sind lediglich Entwurfspläne und Funktionalbeschreibungen vorhanden. Wie die pauschal angesetzten Werte in der vom Architekten vorgelegten Kostenberechnung der o.g. Kostengruppen ermittelt wurden, ist nicht nachvollziehbar.

Bei den Mengen- und Kostenangaben der KGR 300 (Bauwerk und Baukonstruktion) konnten nach stichprobenartiger Prüfung keine ungewöhnlich auffälligen Ansätze erkannt werden.

Die Baukosten, auf die laut Angaben der Fachdienststelle förderfähige Wohnfläche (1.958 m²) bezogen, ergeben rd. 2.070,- €/m² (einschl. KGR 500). Damit befindet sich das Objekt unterhalb des für 2019 vorgesehen Orientierungswertes von 3.000 €/m², der von der Bewilligungsstelle bei der Förderantragstellung als Grenzwert angegeben wird. Ein Teil der Finanzierung in Höhe von 2.250 €/m² Wohnfläche kann laut den Unterlagen über ein zinsgünstiges Darlehen der NRW-Bank erfolgen. Das entspricht ca. 4,4 Mio. EUR, wovon laut den Förderbedingungen bis zu 30% Tilgungsnachlass beantragt werden kann.

Auf vergleichbare Neubauobjekte aus dem Baukosteninformationszentrum (BKI) bezogen bewegt sich die Maßnahme im normalen Kostenbereich für Gebäude von einfachem bis mittleren Standard. Zusätzlich wurden die Gesamtkosten in Relation zur entstehenden Wohnfläche mit Kostenberechnungen für ähnliche Maßnahmen in der jüngeren Vergangenheit zur Bewertung herangezogen. Hierbei konnten keine besonderen Abweichungen festgestellt werden.

Die Pläne und Kostenberechnungen der externen Planer und Fachplaner sind nur teilweise vom Bauherrn und Entwurfsverfasser mitgezeichnet. Ob die Unterschriftenregelung der Fachdienststelle dabei berücksichtigt wurde, kann nicht bestätigt werden.

Der Baubeginn ist laut den Unterlagen für Herbst 2021 und die Fertigstellung für Sommer 2023 vorgesehen. Die Bauzeit entspricht damit rund 22 Monate. Der Vorlauf von gut einem Jahr für Planung, Baugenehmigung, Ausschreibung und Vergabe sollte für eine Maßnahme in dieser Größenordnung ausreichend sein.

Mit freundlichen Grüßen
