

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Neubau von zwei Wohngebäuden im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Brohler Str. o.Nr., 50968 Köln-Marienburg - Baubeschluss

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Integrationsrat	12.01.2021
Ausschuss Soziales und Senioren	14.01.2021
Bauausschuss	25.01.2021
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	01.02.2021
Rat	04.02.2021
Finanzausschuss	01.02.2021

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit dem Neubau zweier Wohngebäude im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück **Brohler Str. o. Nr., 50968 Köln-Marienburg, Gemarkung Rondorf, Flur 51, Flurstücke 597, 708, 1208 und 1209** mit Gesamtkosten in Höhe von 6.077.000 €.

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 5620-1004-2-5153 - Neubau Brohler Str. freigegeben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		<u>6.077.000 €</u>	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input 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:** 2024 (2023 anteilig)

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>91.133 €</u>
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>60.770 €</u>

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** 2024 (2023 anteilig)

a) Erträge	<u>154.804 €</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 Menschen 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 06.02.2018 beschlossen, am Standort Brohler Straße Planungen zur Schaffung von Wohnraum im öffentlich geförderten Wohnungsbau aufzunehmen (Planungsbeschluss 2848/2017).

Geplantes Vorhaben:

Den oben dargestellten Hintergrund berücksichtigend beabsichtigt die Verwaltung auf dem städtischen Grundstück an der Brohler Straße in Köln-Marienburg 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 2.891 m² großen Grundstücksfläche festgestellt.

Da es im zu bebauenden Gebiet einen qualifizierten B-Plan gibt, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für das in Rede stehende Grundstück nach § 30 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. abschließend nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Demnach handelt es sich in dem zu bebauenden Gebiet um ein allgemeines Wohngebiet.

Baubeschreibung:

Die auf diesen bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen fußende Entwurfsplanung sieht nunmehr zwei Wohngebäude in konventioneller Bauweise vor. Die Planung sieht für das erste Haus drei Vollgeschosse und ein Sockelgeschoss in Angleichung an den Bestandsgiebel vor. Als freistehendes Gebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze weist das zweite geplante Gebäude ein Sockel-, zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf. Zusätzlich ist eine teilweise Unterkellerung beider Gebäude vorgesehen.

Nach der vorliegenden Planung beträgt die Gesamtwohnfläche der beiden Mehrfamilienhäuser insgesamt rund 1.948 m². Es sind 20 Wohneinheiten geplant, deren Größe zwischen rund 75 m² und 112 m² variiert. Dabei werden in Haus 1 dreizehn Wohneinheiten mit ca. 1302 m² Wohnfläche entstehen und in Haus 2 sieben Wohneinheiten mit 646 m² Wohnfläche.

Alle 20 Wohnungen werden nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften und nach den Wohnraumförderbestimmungen barrierefrei errichtet. In Haus 1 werden außerdem drei der dreizehn Wohnungen rollstuhlgerecht errichtet, davon zwei 5-Zimmer-Wohnungen und eine 3-Zimmer-Wohnung. In

Haus 2 werden zwei der sieben Wohnungen rollstuhlgerecht errichtet, beide als 4-Zimmer-Wohnungen.

Die Verwaltung ist grundsätzlich darum bemüht, den Einbau eines Aufzuges zu vermeiden bzw. ihn nur dann einzuplanen, wenn es notwendig bzw. gesetzlich vorgeschrieben ist.

Nach § 39 Abs. 4 S. 1 BauO NRW ist der Einbau eines Aufzugs bei Gebäuden mit mehr als drei oberirdischen Geschossen vorgeschrieben. Oberirdische Geschosse sind solche Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen (§ 2 Abs. 5 BauO NRW). Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 BauO NRW handelt, da § 39 BauO NRW diese Differenzierung nicht aufgreift.

Da für beide geplanten Objekte jeweils 4 oberirdische Geschosse im Sinne des § 39 BauO NRW geplant sind, ergibt sich die rechtliche Verpflichtung zum jeweiligen Einbau eines Aufzugs. Die von Verwaltung und Politik angestrebte größtmögliche Ausnutzung der möglichen Geschossigkeit kann folglich nur im Zusammenhang mit einem Aufzug realisiert werden.

Wie in der Ansicht Haus 2 (Anlage 05.2.) ersichtlich, ist im Bereich des Treppenhauses eine Pfosten-Riegel-Konstruktion vorgesehen, die zum Teil mit dämmenden Wandpaneelen oder mit Glaselementen gefüllt wird. In Bereichen des Treppenhauses, in denen eine notwendige Belichtung und Belüftung erforderlich wird, werden Glaselemente mit wahlweiser Öffnungsoption verwendet. Von außen ist das Erscheinungsbild homogen. Von einer Aufheizung des Treppenhauses durch die Verwendung der Glaselemente ist nicht auszugehen, da die durchscheinenden Teile des Treppenhauses nach Norden ausgerichtet sind. Die in die Fassade integrierten Fenster werden, analog zu anderen Treppenhäusern, regelmäßig von innen gereinigt.

Energetisch ist das Gebäude entsprechend den Bestimmungen bzw. auf Grundlage der aktuellen Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016) geplant. Die Umsetzung eines darüber hinausgehenden Energiestandards (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.

Um die Bestimmungen der EnEV 2016 zu realisieren, wird die Wärmeerzeugung durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) sowie einer Gasbrennwertanlage erfolgen. Die Heizzentrale wird örtlich in der Technikzentrale von Haus 2 untergebracht. Die wärmetechnische Versorgung von Haus 1 wird mittels Fernwärmeleitung in den Technikraum von Haus 1 realisiert. Dort, wie auch in der Technikzentrale von Haus 2, stehen jeweils die Warmwasserspeicher und Pumpengruppen, die die jeweiligen Wohneinheiten versorgen. In der Technikzentrale von Haus 2 ist ein Wärmespeicher installiert, der vom BHKW gespeist wird. Dieser dient somit als sogenannter Pufferspeicher für die Heizung und die Warmwasserbereitung. Das BHKW ist beim Thema Umweltschutz von zentraler Bedeutung. Es gewährleistet eine besonders effektive Nutzung des Brennstoffs. Dadurch wird der Bedarf an natürlichen Ressourcen deutlich reduziert. Dank der effizienten Kraft-Wärme-Kopplung ist eine

minimierte CO₂-Emission die Folge. Insgesamt gesehen leistet ein BHKW somit einen wertvollen Beitrag zum Umweltschutz, schont die Ressourcen und minimiert die laufenden Energiekosten.

Grünanlagen sowie Verkehrsflächen entstehen im hinteren Geländebereich. Von der in der Stellplatzverordnung geforderten Anzahl an Parkplätzen kann nach interner Absprache abgewichen werden, da die Schaffung von Carsharing-Angeboten als Ersatz fungiert und sämtlichen Mietern zur Nutzung zur Verfügung steht. Darüber hinaus ist eine gute infrastrukturelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Auf den Abstandsflächen zur Straße sind daher zwei offene Pkw-Stellplätze vorgesehen, welche behindertengerecht ausgeführt werden. Diese sind zur Nutzung durch die Mieter der rollstuhlgerechten Wohnungen im EG vorgesehen sowie drei Cambio-Stellplätze, die von sämtlichen Bürgern genutzt werden können.

Auf dem zu bebauenden Grundstück befindet sich derzeit ein in den Erdboden eingelassenes Fußballtor, welches von den Kindern und Jugendlichen aus der Nachbarschaft genutzt wird. Das betreffende Flurstück ist laut Bebauungsplan jedoch ausschließlich für den Wohnungsbau vorgesehen. Das angrenzende Grundstück befindet sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Köln und ist darüber hinaus laut Bebauungsplan als öffentliche Spielfläche ausgewiesen. Aufgrund dieser Tatsache bestehen keine Bedenken, das Fußballtor zukünftig von dem zu bebauendem Grundstück auf das Nachbargrundstück versetzen zu lassen. Hierdurch bleibt die Möglichkeit des Zusammenkommens und gemeinsamen Sporttreibens für die Kinder und Jugendlichen aus der Umgebung zur Einhaltung der persönlichen Bedürfnisse, aber auch zur Sicherstellung der Sozialisation und Integration der Kinder erhalten.

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 Oktober 2021 erfolgen, wobei mit einer reinen Bauzeit von 18 Monaten zu rechnen ist.

Die Fertigstellung ist bis zum 01.04.2023 geplant.

Wirtschaftlichkeit:

Der geplante Neubau an der Brohler Straße ist in seiner Gesamtheit eine investive Einzelmaßnahme. Aus der vorliegenden Kostenberechnung gemäß DIN 276 ergeben sich bei derzeitigem Planungsstand Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 6.077.316,81 € brutto. Diese Kostenberechnung geht davon aus, dass Abweichungen der im Bauverlauf tatsächlichen 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. Dabei ist es durchaus möglich, dass der soziale Wohnungsbau als freiwillige Leistung tendenziell ein Zuschussgeschäft ist.

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 genommen 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 09 beigelegt.

Im Ergebnis stehen den laufenden jährlichen Aufwendungen von durchschnittlich 327.600 € laufende jährliche Erträge von durchschnittlich 291.700 € gegenüber. Es ergibt sich somit ein Verlust von 35.900 € pro Jahr. Über den gesamten Projektzeitraum von 60 Jahren bedeutet dies einen Verlust von rund 2.154.000 €. Bei diesem Ergebnis ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei der Bewertung des zu bebauenden Grundstücks ein überdurchschnittlich hoher Bodenrichtwert i.H.v. 1.670 € pro Quadratmeter zu Grunde gelegt wurde und dies somit die fiktiven Eigenkapitalkosten enorm erhöht.

Außerdem ist darüber hinaus 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 ausgegan-

gen, 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 rd. 233.247 € 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 5620-1004-2-5153 - Neubau Brohler Straße 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 umbucht.

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.

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 4.407.750 €, zzgl. Zusatzdarlehen, die beispielsweise für rollstuhlgerechte Wohnungen, Aufzüge oder kleine Wohnungen beantragt werden können. Auf den Darlehensbetrag wird grundsätzlich ein Tilgungsnachlass in Höhe von 30 % gewährt, für rollstuhlgerechten Wohnraum sind es 50%. In diesem Fall gibt es einen Gesamttilgungsnachlass in Höhe von 1.384.825 €. Der Förderantrag wird Ende 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.