

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Neubau einer Unterkunft zur öffentlich rechtlichen Unterbringung obdachloser Personen in konventioneller Bauweise auf dem städtischen Grundstück Schönrather Str. 7 in 51063 Köln-Mülheim****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Bauausschuss	07.03.2022
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	07.03.2022
Finanzausschuss	14.03.2022
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	24.03.2022
Unterausschuss Wohnen	28.04.2022
Rat	05.05.2022

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit dem Neubau einer Unterkunft zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung obdachloser Personen auf dem städtischen Grundstück Schönrather Str. 7, 51063 Köln-Mülheim, Gemarkung 4975 Dünwald, Flur 61, Flurstück 117 mit Gesamtkosten in Höhe von rund 6,84 Mio €.

Die Umsetzung erfolgt nach den rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Der Neubau umfasst eine Solarthermie- und eine Photovoltaikanlage, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Vorrichtungen zur Realisierung einer Elektromobilitätsladeinfrastruktur.

Gleichzeitig werden die investiven Auszahlungsermächtigungen in entsprechender Höhe im Teilplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen bei der Finanzstelle 5620-1004-9-5195 – Neubau Schönrather Str. 7 freigegeben.

Beschlussalternative:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit dem Neubau einer Unterkunft zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung obdachloser Personen auf dem städtischen Grundstück Schönrather Str. 7, 51063 Köln-Mülheim, Gemarkung 4975 Dünwald, Flur 61, Flurstück 117 mit Gesamtkosten in Höhe von rund 7,87 Mio €.

Die Umsetzung erfolgt im Passivhausstandard. Die Verwaltung wird hierzu mit entsprechenden Umplanungen beauftragt. Darüber hinaus umfasst der Neubau eine Solarthermie- und eine Photovoltaikanlage, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Vorrichtungen zur Realisierung einer Elektromobilitätsladeinfrastruktur.

Gleichzeitig werden die investiven Auszahlungsermächtigungen in entsprechender Höhe im Teilplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Bau-

maßnahmen bei der Finanzstelle 5620-1004-9-5195 – Neubau Schönrather Str. 7 freigegeben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	6,84 Mio. €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" 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:** 2026 (2025 anteilig)

a) Personalaufwendungen	0 _____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>177.045</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>114.055</u> €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** 2026 (2025 anteilig)

a) Erträge	<u>184.230</u> €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	0 _____ €

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

Während des hohen Zuzugs von Geflüchteten, insbesondere im Zeitraum 2015-2016, wurden im Rahmen der Gefahrenabwehr zunächst kurzfristig zu realisierende Bauprojekte (Mobile Wohneinheiten, Systembauten, ungenutzte Gewerbehallen) priorisiert abgewickelt. Längerfristig zu realisierende Bauprojekte wie z.B. konventionelle Bauten (Massivbauten) wurden vor diesem Hintergrund zurückgestellt. Für eine dauerhafte Sicherstellung der Unterbringungsverpflichtung bzw. der Versorgung mit Wohnraum sind derartige Maßnahmen aus Sicht der Verwaltung allerdings zwingend erforderlich und werden nunmehr aufgrund der Unterbringungssituation und der zur Verfügung stehenden Kapazitäten wieder forciert.

Die Verwaltung muss auf ihren zur Verfügung stehenden Flächen Wohnbaupotenziale entwickeln, die sowohl die Unterbringung obdachloser Menschen und Geflüchteter sichern als auch preiswerten Wohnraum für die gesamte Bevölkerung schaffen. Dazu zählt auch die Errichtung von Unterkünften im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung.

Zielgruppe sind hier in ihrer Wohnfähigkeit beeinträchtigte Menschen. Diese sind in der Regel bereits seit Jahren in kostenintensiven Objekten untergebracht, da sie nicht in der Lage sind, eigenverantwortlich Wohnraum anzumieten, um ihre akute Wohnungslosigkeit zu beenden. Der Bedarf an entsprechenden Unterbringungsmöglichkeiten für diese Zielgruppe ist immens gestiegen und steht der-

zeit nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung. Um der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung nach dem Ordnungsbehördengesetz (OBG) nachkommen zu können, sind diese Personenkreise aktuell teilweise in kostenintensiven angemieteten Objekten oder in stadteigenen Liegenschaften untergebracht, die jedoch nur über einen sehr geringen Ausstattungsstandard verfügen bzw. keine Privatsphäre in abgeschlossenen Wohneinheiten bieten. Die Verwaltung verstärkt daher ihre Bemühungen, den hier benötigten Wohnraum zu schaffen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 Planungen für einen öffentlich geförderten Wohnungsbau in konventioneller Bauweise auf dem vorgenannten Grundstück beauftragt (Planungsbeschluss 1661/2017). Gleichzeitig wurden Planungen zum Abriss der bestehenden Unterkunft für Geflüchtete auf selbigem Grundstück beschlossen.

Geänderte Bedarfslage:

Da der Bedarf an Unterkünften zur Unterbringung obdachloser Personen seit Beschluss der Planungen zu der vorliegenden Baumaßnahme erheblich gestiegen ist, beabsichtigt die Verwaltung – statt der seinerzeit beabsichtigten Errichtung eines Neubaus mit öffentlich geförderten Wohnungen - nunmehr die Realisierung eines konventionellen Neubaus zur Unterbringung dieser Zielgruppe auf dem städtischen Grundstück an der Schönrather Str. 7.

Bauplanungsrecht:

Da für das Grundstück kein Bebauungsplan besteht, richtet sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach ist ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben Schönrather Str. 7 liegt innerhalb überbaubarer Flächen und ist planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Hinsichtlich der Höhenentwicklung (Geschossigkeit) sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Der Umgebungsrahmen nach § 34 BauGB zu o.g. Grundstück wird im Süden und Osten durch die Schönrather Straße, im Westen durch die Straße Im Winkel definiert. Nördlich grenzt die Bebauung der Straße Im Winkel an. Der maßgebliche Bereich für das Bauvorhaben ist durch 3-geschossige Gebäude mit Satteldach geprägt. In einer ämterübergreifenden Vorbesprechung des Bauvorhabens wurde eruiert, dass die geplante Bebauung mit drei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss grundsätzlich möglich ist. Eine darüber hinausgehende Erhöhung ist im Hinblick auf das Einfügungsverbot nicht zu rechtfertigen.

Baubeschreibung:

Die auf diesen bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen fußende Entwurfsplanung sieht nunmehr eine Unterkunft für obdachlose Personen in konventioneller Bauweise vor. Das Gebäude verfügt über drei Vollgeschosse und ein zur Unterbringung genutztes Staffelgeschoss. Zusätzlich ist eine Unterkellerung vorgesehen.

Nach der vorliegenden Planung beträgt die Fläche der abgeschlossenen Nutzungseinheiten insgesamt rund 1.725 m². Es sind 29 Nutzungseinheiten mit einer Größe zwischen 34 m² und 114 m² geplant. Zehn Nutzungseinheiten wurden rollstuhlgerecht geplant.

Im Erdgeschoss befinden sich vier 2-Zimmer-Einheiten sowie zwei 3-Zimmer-Einheiten. Die Realisierung der sechs im Erdgeschoss befindlichen Nutzungseinheiten erfolgt rollstuhlgerecht. Jede der genannten Nutzungseinheiten verfügt über einen Gartenbereich mit Terrasse und eine Freifläche. Die Planung sieht im 1. und 2. Obergeschoss jeweils zehn Nutzungseinheiten vor, von denen je zwei Wohneinheiten pro Etage rollstuhlgerecht errichtet werden. Je Obergeschoss werden neben acht 1-Zimmer-Einheiten zwei 3-Zimmer-Einheiten errichtet. Alle Nutzungseinheiten der beiden Geschosse verfügen über einen Balkon. Das Dachgeschoss wird als Staffelgeschoss realisiert. Hier entstehen

drei 3-Zimmer-Einheiten, die über baulich getrennte Dachterrassen verfügen.

In den Nutzungseinheiten sind Aufstellflächen für Waschmaschinen- und Trockner vorgesehen. Bei den 1-Zimmer-Einheiten ist die Aufstellung von Waschmaschinen und Trocknern nicht möglich. Für die 16 Apartments sind entsprechende Stellplätze im Kellergeschoss in zwei Wasch- und Trockenräumen vorgesehen.

Neben den zehn nach DIN 18040-2R (rollstuhlgerecht) geplanten Nutzungseinheiten werden die weiteren 19 Einheiten nach DIN 18040-2 barrierefrei errichtet. Sämtliche Nutzungseinheiten lassen sich über zwei vorgesehene Treppenhäuser sowie einen Aufzug erreichen.

Die Verwaltung plant aus Kosten- und Wartungsgründen grundsätzlich nur dann den Einbau eines Aufzuges, wenn dies rechtlich erforderlich ist oder es u.a. aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist, rollstuhlgerechte Wohnungen im Erdgeschoss vorzusehen.

Nach § 39 Abs. 4 S.1 BauO NRW ist der Einbau eines Aufzuges bei Gebäuden mit mehr als drei oberirdischen Geschossen verpflichtend. 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 vorliegend ein 4-geschossiger Baukörper (3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) errichtet werden soll, der folglich vier oberirdische Geschosse im Sinne des § 39 BauO NRW aufweist, ergibt sich die Verpflichtung zum Einbau eines Aufzuges. Die grundsätzlich anzustrebende größtmögliche bauliche Ausnutzung der Geschossigkeit kann für das vorliegende Bauvorhaben folglich nur mit der Realisierung eines Aufzugs umgesetzt werden.

Im Untergeschoss befinden sich die Technikräume und Serviceflächen für Hausmeister sowie Fahrradkeller und Kinderwagenabstellräume. Jeder Nutzungseinheit steht ein Kellerabteil zur Verfügung. Das Kellergeschoss ist ebenfalls über zwei Treppenhäuser und den Aufzug erreichbar.

Die Planungen wurden entsprechend der im Planungsbeschluss 1661/2017 dargestellten Planungsparameter durchgeführt. Das Gebäude wurde energetisch entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bzw. auf Grundlage des am 01.11.2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG), welches die bis dahin gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst hat, geplant.

Zur Wärmeerzeugung kommt eine Brennwerttherme mit einer auf dem Dach installierten solarthermischen Anlage zum Einsatz, da ein Anschluss an das Fernwärmenetz nicht möglich war. Die Verteilung der Raumwärme erfolgt über Fußbodenheizungen, die über Raumthermostate gesteuert werden. Zur Deckung der Heizlast werden in den Badezimmern zusätzliche Elektro-Handtuchheizkörper installiert.

Zur Erzeugung von Allgemeinstrom werden Photovoltaikmodule auf dem begrünten Dach eingesetzt. Diese werden neben den solarthermischen Modulen in Ost-West-Ausrichtung angeordnet. Die Gesamtfläche der Photovoltaikmodule beträgt rund 60 m². Die Leistung der Anlage liegt bei 12,6 kWp.

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Abstimmung hat die Bauaufsichtsbehörde entschieden, dass bei der Errichtung von Unterkünften zur Unterbringung von Obdachlosen auf Pkw-Stellplätze grundsätzlich verzichtet werden kann. Da Mitarbeitende des Objektservice im Amt für Wohnungswesen und des Sozialen Dienstes des Amtes für Soziales, Arbeit und Senioren das Objekt im Betrieb regelmäßig anfahren müssen, sind hier sechs Pkw-Stellplätze vorgesehen. Diese stehen auch Besucher*innen als Parkmöglichkeit vor Ort zur Verfügung. Die Stellplätze, von denen einer rollstuhlgerecht angelegt wird, werden auf der Abstandsfläche zur angrenzenden Straße im Winkel eingerichtet.

Die Vorrichtung einer Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität wird nach den gesetzlichen Vorgaben des Gebäude-Elektroinstallationsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) für Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen geplant. Die Maßnahmen ermöglichen bei Bedarf mit geringem Umsetzungsaufwand eine spätere Installation von Ladesäulen, Unterverteilung und einem Lastmanagement.

Der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen sowie die Erhebung von Ablöseerträgen (Stellplatzsatzung) folgend, umfasst die Planung ausreichend Ab-

stellmöglichkeiten für Fahrräder und Lastenräder. Im Untergeschoss des Objektes werden drei Fahrradkeller errichtet, die Abstellmöglichkeiten für insgesamt 21 Fahrräder bieten. Im Außenbereich werden vier überdachte Bereiche zur Abstellung von Fahrrädern entstehen. Auf diesen Flächen können weitere 23 Fahrräder sowie 5 Lastenräder abgestellt werden. Hier werden Fahrradnadeln installiert, an denen die Sicherung der Fahrräder möglich ist.

Sämtliche Abstellplätze werden witterungsgeschützt und diebstahlsicher ausgeführt und entsprechen somit auch in diesem Punkt den Anforderungen aus der Stellplatzsatzung, die sich aus Nummer 8 des am 06.05.2021 durch den Rat beschlossenen Änderungs- bzw. Zusatzantrags AN/1011/2021 zur Stellplatzsatzung ergeben.

Die fensterlosen Teile der Fassaden werden zur Verbesserung des Kleinklimas und als Hitzepuffer begrünt. Hier werden Rankhilfen aus Metall in Form von Stahlseilen- und gittern, die einen Mindestabstand zur Wand gewährleisten, verwendet. Begrünt werden die beiden Giebelseiten mit Abstand zu den Fenstern, dem Aufzugsschacht und der Randfläche zur Straßenseite. Eine Begrünung der Gartenseite, auf der sich die Balkone befinden, ist nicht vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes sind Freiflächen für Mietergärten geplant, die durch interessierte Bewohner*innen bewirtschaftet werden können. Hierzu ist in diesem Bereich des Grundstücks eine Wasseraußenzapfstelle vorgesehen. Eine weitläufige Rasenfläche ist als freier Spielbereich geplant. Innerhalb der Rasenfläche liegt ein Sandbereich, auf dem eine Kletteranlage errichtet wird. Die Sandfläche wird durch Findlinge eingefasst. Angrenzend an die Spielfläche wird ein Gemeinschaftsplatz mit Sitzbänken errichtet, der über gepflasterte Wege erreichbar ist. Die Bepflanzung und teilweise Erhaltung der Grünflächen erfolgt unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Aspekte wie Vogel- und Insektenschutz und umfasst dabei heimische Gehölze. Der hintere Bereich des L-förmigen Grundstücks wurde in der Vergangenheit an rückwertige Anlieger*innen als Gartenland verpachtet. Der auf der vorausgegangenen Nutzung basierende Bestand an Einzelbäumen sowie vorhandene Baumgruppen bleiben erhalten. Die im nördlichen Bereich des Gebäudes liegende Obstwiese soll durch robuste Neupflanzungen ergänzt werden. Eine nicht durchgängige Abgrenzung zu dem benachbarten Grundstück wird durch eine Hainbuchenhecke ergänzt. Die teilweise vorhandene Ligusterhecke bleibt dabei erhalten. Die im Erdgeschoss befindlichen Terrassen werden durch eine Heckenbepflanzung abgegrenzt.

Die geschätzte Nutzungsdauer des Gebäudes beträgt mindestens 60 Jahre.

Auswirkungen auf die Umwelt und 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.

Im Rahmen des Neubaus und dessen Feuerwehrauffstellfläche müssen nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung) sieben schützenswerte Bäume gefällt werden. Bei den betroffenen Bäumen handelt es sich um eine Pappel, drei Robinien, zwei Weiden und eine Hainbuche. Die ökologisch wertvolle Obstwiese im hinteren Teil des Baugrundstücks ist von dem Bauvorhaben nicht tangiert. Der genannte Bereich bleibt vollständig erhalten und wird darüber hinaus um weitere Obstbäume ergänzt.

Die Umsetzung und Auswahl der erforderlichen Ersatzbepflanzung erfolgt unter Einhaltung der rechtlichen Vorgaben der Baumschutzsatzung. Nach aktuellem Planungsstand werden auf dem Grundstück insgesamt 15 neue hochstämmige Bäume neu gepflanzt und somit ein gleichwertiger Baumbestand sichergestellt. Die Auswahl der Baumarten ist bisher nicht erfolgt.

Zeitraumen:

Der Baubeginn könnte voraussichtlich ab dem 03. Quartal 2023 erfolgen, wobei mit einer reinen Bauzeit von 23 Monaten zu rechnen ist.

Wirtschaftlichkeit:

Der geplante Neubau an der Schönrather Straße ist in seiner Gesamtheit eine investive Einzelmaßnahme. Nach dem derzeitigen Planungsstand ergeben sich Gesamtbaukosten in Höhe von 6.843.281,94 € brutto. Die Summe basiert auf der im 03. Quartal 2020 erstellten Gesamtkostenberechnung gemäß DIN 276 mit einer Gesamtsumme in Höhe von 6.110.073,16 € brutto. Bei der Berechnung der Gesamtbaukosten wurde der Baupreisindex berücksichtigt. Zwischen Aufstellung der Kostenberechnung und Fertigung der Beschlussvorlage hat eine Preissteigerung in Höhe von 12 % stattgefunden. Dementsprechend wurden 12 Prozentpunkte (733.208,78 € brutto) zu der Gesamtsumme der Kostenberechnung addiert.

Im Vorfeld einer Investitionsmaßnahme ist die Wirtschaftlichkeit zu überprüfen, vgl. § 13 KomHVO. Im Vergleich zu anderen Unterkunftsarten, wie angemietete Objekte (z.B. Hotels) oder Massenunterkünfte (z.B. Container) mit erheblichem Aufwand für Sicherheits- und Trägerpersonal, ist die hier geplante Unterkunftsart bei höherer Bau- und Aufenthaltsqualität über die Nutzungsdauer betrachtet grundsätzlich kostengünstiger und wirtschaftlicher.

Im Rahmen der Gebührenkalkulation werden investive Maßnahmen über die kalkulatorischen Abschreibungen berücksichtigt. Die jährlichen Gesamtaufwendungen (bei dynamischer Betrachtung über die gesamte Nutzungsdauer) betragen rund 555.500 € bei dem Betrieb des Objektes. Die entsprechend prognostizierten Gebührenerträge belaufen sich jährlich auf 394.300 € und beruhen auf vergleichbaren Objekten, die in der aktuellen vom Hauptausschuss am 18.07.2018 beschlossenen städtischen Gebührensatzung enthalten sind. Andere Unterkunftsarten werden in der Satzung mit deutlich höheren Gebührensätzen pro m² Wohnfläche kalkuliert. Rechnerisch wird somit eine jährliche Kostenunterdeckung von rund 161.200 € bei der Einrichtung erwartet. Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Nutzungsgebühren für obdachlose Personen zwar von den Nutzer*innen zu entrichten sind, aber größtenteils über Transferleistungen der Stadt Köln gedeckt werden.

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.

Alternative Realisierung im Passivhausstandard:

Eine Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist grundsätzlich auch im Passivhausstandard möglich. Auf Grund der abweichenden Anforderungen für diese Art der Gebäudeausführung wäre jedoch eine umfassende Umplanung erforderlich. Entgegen der vorliegenden Planung sind unter anderem eine luftdichte und hochgedämmte Gebäudehülle ohne Kältebrücken, eine Dreifachverglasung, ein komplexes Heizsystem sowie eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erforderlich. Eine Anpassung der Gebäudeplanung an den Passivhausstandard wird mindestens circa sechs Monate in Anspruch nehmen.

Da der Rat am 28.09.2017 die Planungen für dieses Gebäude noch im EnEV-Standard (heute nach den Regelungen des GEG) beschlossen hat (Beschluss Nr. 1661/2017), wurde dementsprechend keine Planung im Passivhausstandard vorgenommen. Eine grobe Kostenschätzung für eine alternative Realisierung im Passivhausstandard kommt zu dem Ergebnis, dass mit Mehrkosten i.H.v. insgesamt rund 1.03 Mio. € für das Vorhaben ausgegangen werden muss. Für die zusätzlichen Planungsleistungen sind hierbei Kosten in Höhe von 51.000 € berücksichtigt. Bei Umplanung nach Passivhausstandard würden sich die reinen Baukosten somit um rund 975.000 € erhöhen. Die konkreten finanziellen Auswirkungen können erst nach einer abgeschlossenen Umplanung und auf Grundlage der dann erneut vorzulegenden detaillierten Kostenberechnung dargestellt werden.

Im Rahmen der bereits abgeschlossenen Haushaltsplanung für das Jahr 2022 und der dabei vorgeschriebenen mittelfristigen Finanzplanung für die drei Folgejahre wurden die anfallenden Mehrkosten

nicht explizit berücksichtigt.

Finanzierung:

Die erforderlichen Finanzmittel für das Jahr 2022 stehen im Haushaltsplan 2022 im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Bau-maßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-9-5195 – Neubau Schönrather Str. 7 zur Verfügung. Für die Folgejahre wird Dez. V im Rahmen der Haushaltsplanaufstellungsprozesse 2023 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, ggf. durch Umschichtungen, vorsehen.

Eventuelle Mehrkosten der Alternative sind in 2022 ggfs. nicht gedeckt, da es sich hier nur um eine grobe Kostenschätzung handelt. Erfahrungs- und Vergleichswerte liegen bisher nicht vor. Eine Deckung müsste dann im Haushaltjahr 2022 über eine Umbuchung von einer anderen Finanzstelle erfolgen bzw. in der weiteren Haushaltsplanung für die Jahre 2023 ff. berücksichtigt werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Luftbild
- Anlage 4.1: Grundriss Kellergeschoss
- Anlage 4.2: Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 4.3: Grundriss 1. Obergeschoss
- Anlage 4.4: Grundriss 2. Obergeschoss
- Anlage 4.5: Grundriss Dachgeschoss
- Anlage 5: Außenansichten
- Anlage 6: Außenanlagen
- Anlage 7: Haushaltmäßige Auswirkungen
- Anlage 8: Darstellung der Wirtschaftlichkeit
- Anlage 9: Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes