

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete in konventioneller Bauweise auf dem städtischen Grundstück Kuckucksweg 8, 50997 Köln-Godorf - Baubeschluss****Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Unterausschuss Wohnen	08.11.2022
Integrationsrat	15.11.2022
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	17.11.2022
Bauausschuss	28.11.2022
Finanzausschuss	05.12.2022
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	05.12.2022
Rat	08.12.2022

**Beschluss:**

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit dem Neubau eines Wohngebäudes zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung von Geflüchteten auf dem städtischen Grundstück Kuckucksweg 8, 50997 Köln-Godorf, Gemarkung Rondorf-Land, Flur 42, Flurstück 589 mit Gesamtbaukosten in Höhe von rund 5,6 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 5620-1004-2-5200, Neubau Kuckucksweg 8 freigegeben.

Beschlussalternative:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit dem Neubau eines Wohngebäudes zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung von Geflüchteten auf dem städtischen Grundstück Kuckucksweg 8, 50997 Köln-Godorf, Gemarkung Rondorf-Land, Flur 42, Flurstück 589 mit Gesamtkosten in Höhe von rund 6,27 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 5620-1004-2-5200, Neubau Kuckucksweg 8 freigegeben.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	5,6 Mio. _€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):** **ab Haushaltsjahr:** 2026

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>151.639 €</u>
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>96.287 €</u>

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

a) Erträge	<u>160.899 €</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**

Im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Unterbringungsverpflichtung ist es Aufgabe der Verwaltung, für Personengruppen, die aufgrund ihrer besonderen Lebenssituation keinen regulären Zugang zum Wohnungsmarkt finden, Wohnraum bzw. Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen, und hierdurch eine drohende Obdachlosigkeit zu vermeiden.

Aufgrund der aktuellen Situation (Krieg gegen die Ukraine) müssen prioritär kurzfristig zu realisierende Unterkünfte wie Mobile Wohneinheiten und Systembauten realisiert werden.

Um diese Aufgabe dauerhaft erfüllen zu können, sind parallel jedoch auch solche Unterbringungs- bzw. Baumaßnahmen erforderlich, die von ihrer Ausstattung her für eine längerfristige Unterbringung, insbesondere für Geflüchtete, die in absehbarer Zeit nicht in ihre Heimat zurückkehren können oder ihren Lebensmittelpunkt hier begründen wollen, ausgelegt sind. Der integrative Gedanke wird hierdurch ebenfalls aufgegriffen und umgesetzt. Hierzu strengt die Verwaltung die Schaffung dauerhafter Unterbringungsgebäude in massiver bzw. konventioneller Bauweise an. Diese verfügen über barrierefreie abgeschlossene Nutzungseinheiten und erfüllen damit das Grundbedürfnis auf eigenverantwortliches Wohnen. Da die Nutzungseinheiten barrierefrei und mit zeitgemäßen Zuschnitten geplant und

errichtet werden, erfüllen diese die Voraussetzung, im Anschluss an eine Nutzung als Geflüchtetenunterbringung, auch als Wohnung an WBS-Empfänger vermietet werden zu können.

Die Verwaltung forciert daher auf den ihr zur Verfügung stehenden Flächen auch solche entsprechende Neubaupotenziale, um dringend benötigte Kapazitäten zur langfristigen Unterbringung Geflüchteter zu realisieren. Dementsprechend hat der Rat in seiner Sitzung vom 22.11.2018 beschlossen, am Standort Kuckucksweg 8, 50997 Köln den Abriss des Bestandsgebäudes sowie Planungen zum Neubau einer Geflüchtetenunterkunft in konventioneller Bauweise an gleicher Stelle aufzunehmen (Planungsbeschluss 1320/2018).

### **Geplantes Vorhaben:**

Den oben dargestellten Hintergrund berücksichtigend, beabsichtigt die Verwaltung, auf dem städtischen Grundstück Kuckucksweg 8, 50997 Köln einen Neubau in konventioneller Bauweise zur Unterbringung von Geflüchteten zu realisieren. Der Abbruch des Bestandsgebäudes ist bereits 2020 erfolgt.

### Bauplanungsrecht:

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Vorprüfung wurde unter Berücksichtigung der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben die Bebaubarkeit der insgesamt rund 1.850 m<sup>2</sup> großen Teilgrundstücksfläche festgestellt.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich in Ermangelung eines Bebauungsplanes für das in Rede stehende Grundstück 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.

Ein Vorbescheid für das Bauvorhaben wurde durch die Bauaufsichtsbehörde am 30.05.2018 erteilt (Az. 63/V42/0045/2018), inhaltlich wurde die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB bestätigt. Dies wurde verwaltungsintern zuletzt 2019 bestätigt.

Das Bauvorhaben Kuckucksweg 8 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 durch den Kuckucksweg, im Westen durch die Bebauung Kuckucksweg 10, im Norden durch das Gelände Am Godorfer Pfädchen und im Westen durch das Gelände der Johannes-Gutenberg-Realschule, Kuckucksweg 4, definiert. Der maßgebliche Bereich für das Bauvorhaben wird durch die benachbarte Bebauung, das zweigeschossige Gebäude mit Flachdach auf dem Kuckucksweg 10, geprägt. Entsprechend des Planungsbeschlusses erfolgt in Anlehnung an die vorhandene benachbarte Bebauung die spiegelbildliche Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit Flachdach. 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 Geflüchtetenunterkunft in konventioneller Bauweise vor. Der zweigeschossige Baukörper, welcher in zwei Gebäudeteile aufgeteilt ist, verfügt über ein Flachdach. Zusätzlich ist eine Teilunterkellerung vorgesehen.

Nach der vorliegenden Planung beträgt die Wohnfläche der abgeschlossenen Nutzungseinheiten insgesamt rund 1.083 m<sup>2</sup>. Es sind 10 Nutzungseinheiten geplant, deren Größe zwischen rund 69 m<sup>2</sup> und 132 m<sup>2</sup> variiert. Eine Nutzungseinheit im Erdgeschoss wird rollstuhlgerecht, die weiteren neun Nutzungseinheiten barrierefrei geplant.

Im Erdgeschoss befinden sich eine 3-Zimmer-Einheit, eine 4-Zimmer-Einheit sowie drei 5-Zimmer-Einheiten. Jede der genannten Nutzungseinheiten verfügt über eine Terrasse. Die Planung sieht im Obergeschoss ebenfalls eine 3-Zimmer-Einheit, eine 4-Zimmer-Einheit sowie drei 5-Zimmer-Einheiten vor. Alle Nutzungseinheiten des Obergeschosses verfügen über einen Balkon.

Ein Büro für eine\*n Sozialarbeiter\*in ist in der benachbarten Unterkunft Kuckucksweg 10, 50997 Köln untergebracht. Ein Sicherheitsdienst ist aufgrund der Eigenständigkeit der zukünftigen Bewohner nicht erforderlich.

Neben einer nach DIN 18040-2R (rollstuhlgerecht) geplanten Nutzungseinheit werden die weiteren 9 Einheiten nach DIN 18040-2 barrierefrei errichtet, so dass diese im Rahmen der Nachhaltigkeit später leichter an WBS-Empfänger bzw. Personen mit körperlicher Beeinträchtigung vermietet werden können.

Die rollstuhlgerechte 4-Zimmer-Einheit im Erdgeschoss verfügt über einen Abstellraum sowie einen Abstellplatz für den Rollstuhl mit dort vorgesehener Steckdose als Lademöglichkeit. Jeder Gebäudeteil verfügt zudem über ein eigenes Treppenhaus. Im Erdgeschoss der Treppenhäuser sind Kinderwagenabstellräume vorgesehen.

Aufgrund der Geschossigkeit und der barrierefreien Zugänglichkeit der rollstuhlgerechten Nutzungseinheit im Erdgeschoss, kann auf eine Installation von Aufzügen verzichtet werden bzw. ist diese nach § 39 Abs. 4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) erst ab dem vierten Geschoss gesetzlich gefordert.

Für alle 10 Unterbringungseinheiten bestehen im Kellergeschoss Aufstellflächen für Waschmaschinen und Wäschetrockner. In der rollstuhlgerechten Nutzungseinheit sind im Badezimmer Plätze für die Aufstellung von Waschmaschine und Trockner vorgesehen.

Jeder Nutzungseinheit steht ein Kellerabteil zur Verfügung. Das Kellergeschoss ist ebenfalls über das jeweilige Treppenhaus erreichbar.

Im Untergeschoss befinden sich die Technikräume sowie ein Lager-, Service- und Toilettenraum für den Hausmeisterdienst.

Die Planungen wurden entsprechend der im Planungsbeschluss 1320/2018 dargestellten Planungsparameter durchgeführt. Das Gebäude wurde energetisch entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bzw. auf Grundlage des am 01.11.2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), welches die bis dahin gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst hat, geplant.

Zur Wärmeerzeugung kommt eine Brennwerttherme mit einer auf dem Dach installierten solarthermischen Anlage (Hybridsystem) zum Einsatz. Die Verteilung der Raumwärme erfolgt über Fußbodenheizungen, die über Raumthermostate gesteuert werden. In den Badezimmern wird die Fußbodenheizung zwecks Deckung der Heizlast durch elektrische Handtuchheizkörper unterstützt.

Zur Erzeugung von Solarstrom werden Photovoltaikmodule auf dem begrünten Dach eingesetzt. Diese werden neben den solarthermischen Modulen in Süd-Ausrichtung angeordnet. Die Gesamtfläche der Photovoltaikmodule beträgt rund 150 m<sup>2</sup>. Die Leistung der Anlage liegt bei 9,5 kWp. Die hieraus gewonnene Energie wird vollständig entsprechend der gültigen Vergütung nach dem EEG in das öffentliche Stromnetz des örtlichen Netzbetreibers eingespeist.

Nach einer verwaltungsinternen Abstimmung kann bei der Errichtung von Unterkünften zur Unterbringung Geflüchteter auf Pkw-Stellplätze grundsätzlich verzichtet werden. Vor Ort sind jedoch bereits vierzehn Stellplätze vorhanden. Da Mitarbeitende des Objektservices und des Sozialen Dienstes im Amt für Wohnungswesen den Betrieb regelmäßig anfahren müssen, werden die in der neuen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen sowie die Erhebung von Ablöseerträgen der Stadt Köln (Stellplatzsatzung) vorgesehenen zehn Stellplätze erhalten und stehen somit auch eventuellen Besucher\*innen als Parkmöglichkeit vor Ort zur Verfügung.

Die Vorrichtung einer Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität wird nach den gesetzlichen Vorgaben des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG) für Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen geplant. Die Maßnahmen ermöglichen bei Bedarf mit geringem Umsetzungsauf-

wand eine spätere Installation von Ladesäulen, Unterverteilung und einem Lastmanagement.

Der neuen Stellplatzsatzung folgend, umfasst die Planung ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Lastenräder (§ 2 Abs. 1 Satz 1 und § 3 Abs. 1). Es werden insgesamt 32 Fahrradstellplätze direkt vor den Eingängen geplant, diese werden entsprechend § 5 Abs. 3 der Stellplatzsatzung witterungsgeschützt und diebstahlsicher ausgeführt. Zudem können durch die Reduzierung der Pkw-Stellplätze von vierzehn auf zehn in diesem Bereich vier neue, ebenfalls witterungsgeschützte und diebstahlsichere Lastenradstellplätze sowie ein behindertengerechter Pkw-Stellplatz geschaffen werden.

Als Fassadenbegrünung werden die Terrassen seitlich mit Hecken als Sichtschutz bepflanzt. Zusätzlich wird eine Berankung der Balkons mit Kletterpflanzen vorgenommen. Im zentralen Eingangsbereich gibt es ein Pflanzbeet mit einem Baum und je zwei Sitzbänken. Die Dachflächen erhalten eine extensive Dachbegrünung mit Randstreifen aus Kies.

Die Bepflanzung und teilweise Erhaltung der Grünflächen erfolgt unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Aspekte wie Vogel- und Insektenschutz und umfasst dabei heimische Gehölze. Der Vegetationsanteil der Gesamtfäche des Grundstücks beträgt 48%. Die Vegetationsflächen bestehen zum überwiegenden Teil aus Rasenflächen, die auch als Spielflächen dienen. Zwischen Parkplatz und begrünter Nutzungsfläche wird eine Hecke gepflanzt. Geplant sind hier Hecken aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*), die Vögeln und anderen Tieren Unterschlupf und Nahrung bieten.

Im hinteren Bereich wird ein bestehender befestigter Platz vergrößert. Dieser neue Platz erhält einen festen Grill, vier Sitzbänke und eine zusätzliche wetterfeste Tischtennisplatte werden aufgestellt. Daneben wird, getrennt von einem neu zu pflanzenden Baum, auch ein kleiner Fußballplatz mit bereits bestehenden Toren geschaffen.

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 CO<sup>2</sup>-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.

Die bereits final abgestimmte, aber noch nicht durch den Rat beschlossene Novelle der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung - BSchS) findet vorliegend bereits Anwendung. Im Bereich des geplanten Entwurfs des Baukörpers liegen zwei geschützte Bäume, die im Rahmen der Baumaßnahme gefällt werden müssen. Eine am 24.08.2022 erfolgte örtliche Begehung durch das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen hat ergeben, dass die Stämme beider Bäume durch Vandalismus stark geschädigt sind. Eine Empfehlung zur Fällung der geschädigten Bäume wurde aus Verkehrssicherheitsgründen ausgesprochen und wird durch das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen in die Wege geleitet. Eine günstigere Alternative steht insoweit nicht zur Verfügung: Die Versetzung des Gebäudekörpers nach Süden ist aufgrund notwendiger Abstandsflächen zu den Fahrrad- und Pkw-Stellplätzen sowie einem geschützten Baum ausgeschlossen; Richtung Westen befindet sich die Zuwegung und ein ebenfalls schützenswerter Baum. Eine Verlegung nach Norden würde zur Streichung des Freizeitplatzes (Tischtennis / Grill / Sitzplätze) führen, nach Westen ist eine weitere Ausdehnung aufgrund der Grundstücksgrenze nicht möglich. Nach aktuellem Planungsstand werden vier Bäume (Hopfenbuchen, *Ostrya carpinifolia*) neu gepflanzt. Alle sonstigen Bäume bleiben erhalten, so dass den Bestimmungen der Baumschutzsatzung entsprochen wird.

#### Zeitraahmen:

Der Baubeginn könnte voraussichtlich ab dem 2. Quartal 2024 erfolgen, wobei mit einer reinen Bauzeit von 20 Monaten zu rechnen ist.

Die Fertigstellung ist bis zum Ende des 4. Quartals 2025 geplant.

### **Wirtschaftlichkeit:**

Der geplante Neubau am Kuckucksweg 8 ist in seiner Gesamtheit eine investive Einzelmaßnahme. Aus der vom 08.07.2022 vorliegenden Kostenberechnung gemäß DIN 276 sind bei dem derzeitigen Planungsstand Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 5.032.116,51 € brutto ausgewiesen. Bei der Kalkulation wurde der Baupreisindex des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) des 4. Quartals 2021 (132,3) zugrunde gelegt. Zwischenzeitlich beträgt der aktuelle Baupreisindex 147,2, Stand Mai 2022. Insoweit hat zwischen den in der Kostenberechnung zugrunde gelegten Baupreisen und Fertigung der Beschlussvorlage eine Preissteigerung von 11,26 % (566.616,32 € brutto) stattgefunden. Folglich wurde die in der Kostenberechnung ausgewiesene Gesamtsumme um 566.616,32 € auf 5.598.732,83 € erhöht.

Im Vorfeld einer Investitionsmaßnahme ist die Wirtschaftlichkeit zu überprüfen, vgl. § 13 KomHVO NRW. Im Vergleich zu anderen Unterkunftsarten, wie angemieteten Objekten (z.B. Hotels) oder Massenunterkünften (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 368.500 €. Die entsprechend prognostizierten Gebührenerträge belaufen sich jährlich auf 344.400,- € 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche kalkuliert. Rechnerisch wird somit eine jährliche Kostenunterdeckung von rund 24.100 € bei der Einrichtung erwartet. Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Nutzungsgebühren zwar von den Nutzer\*innen zu entrichten sind, größtenteils jedoch über Transferleistungen der Stadt Köln gedeckt werden. Über den gesamten Projektzeitraum von 60 Jahren bedeutet dies einen Fehlbetrag von rund 1.446.000 €.

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 die 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 würde mindestens sechs Monate in Anspruch nehmen.

Da der Rat am 22.11.2018 die Planungen für dieses Gebäude noch im EnEV-Standard (heute nach den Regelungen des GEG) beschlossen hat (Beschluss Nr. 1320/2018), wurde dementsprechend keine (Um-)Planung im Passivhausstandard vorgenommen. Eine grobe Kostenschätzung für eine alternative Realisierung im Passivhausstandard kommt unter Berücksichtigung des Baupreisindex zu dem Ergebnis, dass mit Mehrkosten i.H.v. insgesamt rund 676.000 € gerechnet werden müsste. Für die zusätzlichen Planungsleistungen sind hierbei Kosten in Höhe von rund 76.000 € berücksichtigt. Bei Umplanung nach Passivhausstandard würden sich die reinen Baukosten somit um rund

600.000 € erhöhen. Die konkreten finanziellen Auswirkungen könnten 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:

Vorbehaltlich der Genehmigung der Haushaltssatzung 2023/2024 stehen in den Jahren 2023 und 2024 im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-2-5200, Neubau Kuckucksweg sowie im geringen Umfang durch Umschichtung von der Finanzstelle 5620-1004-0-5999 FlüchtlingsWH entsprechende Mittel zur Verfügung.

Die Mittelbedarfe für die Jahre 2025 ff. sind in der weiteren Haushaltsplanung zu berücksichtigen. Das Dezernat V wird im Rahmen der Haushaltsaufstellungsprozesse 2025 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel ggfs. durch Umschichtungen vorsehen

Eventuelle Mehrkosten der Alternative sind in 2023 ff. ggfs. nicht gedeckt, da es sich hier nur um eine grobe Kostenschätzung handelt. Erfahrungs- und Vergleichswerte liegen bisher nicht vor. Eine Deckung müsste dann in den Haushaltsjahren 2023/2024 über eine Umbuchung von einer anderen Finanzstelle erfolgen bzw. in der weiteren Haushaltsplanung für die Jahre 2025 ff. berücksichtigt werden.

#### Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Luftbild
- Anlage 4.1: Grundriss Untergeschoss
- Anlage 4.2: Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 4.3: Grundriss Obergeschoss
- Anlage 4.4: Grundriss Dachaufsicht
- Anlage 5: (Außen)Ansichten
- Anlage 6: Schnitte
- Anlage 7: Außenanlagen
- Anlage 8: Gesamtkostenberechnung nach DIN 276
- Anlage 9: Haushaltmäßige Auswirkungen
- Anlage 10: Darstellung der Wirtschaftlichkeit
- Anlage 11: Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes