

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Kolmarer Str. 55 in 50769 Köln-Merkenich - Baubeschluss****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Unterausschuss Wohnen	08.11.2022
Integrationsrat	15.11.2022
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	17.11.2022
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	17.11.2022
Bauausschuss	28.11.2022
Finanzausschuss	05.12.2022
Rat	08.12.2022

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit dem Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Kolmarer Str. 55, 50769 Köln-Merkenich, Gemarkung Worrigen, Flur 80, Flurstücke 233, 236 mit Gesamtbaukosten in Höhe von rund 2,64 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 5620-1004-6-5198, Neubau Kolmarer Str. freigegeben.

Beschlussalternative:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit dem Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Kolmarer Str. 55, 50769 Köln-Merkenich, Gemarkung Worrigen, Flur 80, Flurstücke 233, 236 mit Gesamtbaukosten in Höhe von rund 3,17 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 Baumaßnahmen bei der Finanzstelle 5620-1004-6-5198, Neubau Kolmarer Str. freigegeben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	2,64 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:** 2028 (2027 ant.)

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>27.542</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>43.960</u> €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** 2028 (2027 ant.)

a) Erträge	<u>49.224</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 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 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 27.09.2018 beschlossen, am Standort Kolmarer Str. 55 in 50769 Köln-Merkenich Planungen zur Schaffung von Wohnraum im öffentlich geförderten Wohnungsbau aufzunehmen (Planungsbeschluss 0477/2018).

Geplantes Vorhaben:

Den oben dargestellten Hintergrund berücksichtigend, beabsichtigt die Verwaltung, auf dem städtischen Grundstück Kolmarer Str. 55, 50769 Köln-Merkenich, Gemarkung Worringen, Flur 80, Flurstücke 233, 236 einen öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren, um dringend benötigten Wohnraum für Kölner Bürgerinnen und Bürger mit Anspruch auf einen 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 zu integrieren.

Bauplanungsrecht:

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Vorprüfung wurde unter Berücksichtigung der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben die Bebaubarkeit der insgesamt 2.007 m² großen Grundstücksfläche festgestellt.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich in Ermangelung eines Bebauungsplans 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.

Das Bauvorhaben Kolmarer Str. 55, 50769 Köln 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 Osten und Westen durch die Kolmarer Str., im Norden durch einen Deich und im Süden durch Grünfläche definiert. Dieser Bereich ist durch eingeschossige Gebäude mit Satteldach geprägt. In einer ämterübergreifenden Vorabstimmung des Bauvorhabens wurde eruiert, dass die geplante Bebauung in diesem Zusammenhang mit einem Vollgeschoss mit Satteldach grundsätzlich möglich ist. Eine darüber hinausgehende Erhöhung ist im Hinblick auf das Einfügungsgebot nicht zu rechtfertigen.

Baubeschreibung:

Die auf diesen bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen fußende Entwurfsplanung sieht nunmehr ein Mehrparteien-Wohnhaus in konventioneller Bauweise vor. Der geplante Baukörper kann mit zwei Wohnetagen sowie einem Dachgeschoss mit Satteldach realisiert werden, ohne die oben dargestellten planungsrechtlichen Vorgaben, wonach vorliegend nur ein Vollgeschoss zulässig ist, zu verletzen. Im Dachgeschoss werden ein Technikraum sowie Kellerersatzräume geplant.

Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 BauO NRW sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m aufweisen. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Da das mit dieser Baumaßnahme geplante Obergeschoss an einer Seite etwa zwei Meter zurückspringt und auf der anderen Seite Dachschrägen hat, ist dessen Grundfläche kleiner als die des darunter liegenden Erdgeschosses bzw. bemisst sich innerhalb der gesetzlich normierten Grenzwerte, um nicht als Vollgeschoss gewertet zu werden.

Zusätzlich ist eine Teilunterkellerung vorgesehen.

Nach der vorliegenden Planung beträgt die Wohnfläche der abgeschlossenen Wohnungen insgesamt rund 586 m². Es sind 8 Wohneinheiten geplant, deren Größe zwischen rund 46 m² und 97 m² variiert.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei 2-Zimmer-Wohnungen, eine 3-Zimmer-Wohnung sowie eine 4-

Zimmer-Wohnung, von denen zwei rollstuhlgerecht sind. Im 1. Obergeschoss sind eine 1-Zimmer-Wohnung, eine 2-Zimmer-Wohnung sowie zwei 3-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Im ausgebauten Dachgeschoss sollen Mieterkellerersatzräume, ein Lagerraum, ein Technikraum für die Heizungsanlage sowie ein Trockenraum zur Ausführung kommen. Alle Wohnungen verfügen über Freibereiche als Terrassen und Dachterrassen.

Alle 8 Wohnungen werden nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften und nach den Wohnraumförderbestimmungen barrierefrei nach DIN 18040-2 errichtet. Die zwei rollstuhlgerechten (DIN 18040-2R) 2- und 3-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über größere Abstellräume als Kellerersatz sowie einen Abstellplatz für den Rollstuhl mit dort vorgesehener Steckdose als Lademöglichkeit.

Aufgrund des barrierefreien Zugangs in die rollstuhlgerechten Wohnungen im Erdgeschoss ist die Installation eines Aufzugs nicht erforderlich. Auch die Forderung aus § 39 Abs. 4 Landesbauordnung (BauO NRW), wonach grundsätzlich ab dem vierten Geschoss ein Aufzug mitzuplanen ist, greift vorliegend (ein Vollgeschoss) nicht.

Die Barrierefreiheit wird aufgrund der Geschossigkeit durch breite Treppen hergestellt, ein Treppenlift wäre nachrüstbar. Zusätzlich ist neben dem Treppenhaus, außerhalb des Gebäudes, ein Abstellraum für Kinderwagen und Rollatoren vorgesehen.

Im Kellergeschoss befindet sich der Hausanschlussraum, der als Übergabepunkt für alle eingehenden Versorgungsleitungen dient. Aufgrund der Rheinnähe und dem damit einhergehenden Grundwasserpegel ist es erforderlich, das Kellergeschoss mit einer besonderen wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion „Weiße Wanne“ vorzusehen.

Die Planungen wurden entsprechend der im Planungsbeschluss 0477/2018 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 Wärme- und Warmwassererzeugung kommt eine Brennwerttherme mit einer auf dem Dach installierten ergänzenden solarthermischen Anlage (Hybridsystem) zum Einsatz. Da das Grundstück weder mit Gas noch mit Fernwärme erschlossen ist, wird für die Heizungs- und Warmwasseranlagen eine autarke Gasversorgung mit 6.400 Liter Flüssiggastank vorgesehen. Die Verteilung der Raumwärme erfolgt über Heizkörper, die jeweils über Thermostatköpfe reguliert werden können.

Zur Solarstromerzeugung werden Photovoltaikmodule auf dem Dach eingesetzt. Diese werden neben den solarthermischen Modulen in Süd-West Ausrichtung angeordnet. Die Gesamtfläche der Photovoltaikmodule beträgt rund 60 m². Die Leistung der Anlage liegt bei ca. 10 kWp. Die hieraus gewonnene Energie wird vollständig entsprechend der gültigen Vergütung in das öffentliche Stromnetz des örtlichen Netzbetreibers eingespeist.

Der vom Rat am 17.03.2022 beschlossenen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen sowie die Erhebung von Ablöseerträgen der Stadt Köln (Stellplatzsatzung) folgend, umfasst die Planung ausreichend Abstellmöglichkeiten für PKW's, Fahrräder und Lastenräder (§ 2 Abs. 1 Satz 1 und § 3 Abs. 1). Es werden insgesamt 20 überdachte Fahrradstellplätze, davon zwei für Lastenfahrräder, im rückwärtigen Gartenbereich geplant. Diese werden entsprechend § 5 Abs. 3 der Stellplatzsatzung witterungsgeschützt und diebstahlsicher ausgeführt. Zusätzlich werden die im geförderten Wohnungsbau erforderlichen vier PKW-Stellplätze, davon zwei für Rollstuhlfahrende, vor dem Haus errichtet. In der beiliegenden Freianlagenplanung ist dies noch nicht berücksichtigt. Die entsprechende planungszeichnerische Anpassung an die neue Stellplatzsatzung erfolgt nach Baubeschlussfassung im Rahmen der Baugenehmigungsplanung.

Die Vorrichtung einer Lade-Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ist nach den Vorgaben des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG) für Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen vorgeschrieben. Da die Verwaltung jedoch perspektivisch bestrebt ist, den Ausbau der Infrastruktur für Elektromobilität auch im Bereich der eigenen errichteten öffentlich geförderten Wohngebäude generell voranzutreiben, hat sie sich selbst verpflichtet, auch bei Bauvorhaben, bei denen die gesetzliche Verpflichtung nicht zum Tragen kommt, mindestens eine entsprechende Vorrichtung mit einzuplanen. Die Mitplanung der Vorrichtung bietet die Voraussetzung dafür, dass bei einem späteren

konkreten Bedarf die dann noch notwendig werdende Installation von Ladesäulen, Unterverteilung und einem Lastmanagement mit geringem Aufwand umgesetzt werden kann.

Gemäß des Konzeptes zum Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandard (BQA) für konventionelle Wohnungsbauvorhaben des Amtes für Wohnungswesen kommt bei einem Satteldach eine Dachbegrünung aufgrund der Komplexität nicht zur Ausführung. Stattdessen erhalten die Überdachungen der Fahrradabstellplätze und optional der Kinderwagenabstellraum eine extensive Dachbegrünung. Die Fassadenbegrünung wird nach Baubeschlussfassung im Rahmen der Ausführungsplanung, zumindest als Terrassenbegrünung, noch berücksichtigt.

Hinter dem Gebäude ist ein von der Straße barrierefrei erreichbarer Gemeinschaftsgarten mit einer Sandspiel-, einer Grillplatz- sowie einer offenen Rasenfläche vorgesehen, die von Sitzbänken begleitet werden. Zudem ist im südwestlichen Bereich eine eingezäunte Versickerungsmulde für das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser vorgesehen. Die Bepflanzung der verbleibenden Grünflächen erfolgt unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Aspekte, wie dem Vogel- und Insektenschutz. So werden beispielsweise auf der offenen Rasenfläche neue Bäume gepflanzt und entlang der Ränder des Gartens weitere Sträucher, Bodendecker und Blütenstauden. Neben dem Gebäude befindet sich eine eingezäunte Müllcontainerabstellfläche, hinter der eine Fläche für den Gastank vorgesehen ist.

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.

Grundsätzlich ist die Verwaltung bestrebt, bei jedem Bauvorhaben so viele Bäume wie möglich zu erhalten. In der Kolmarer Str. 55 wird daher ein Baumschutzsachverständiger vorab den Zustand aller Bäume begutachten und erhaltenswerte sowie erkrankte Bäume identifizieren. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen im Bereich des Baufeldes bzw. des geplanten Baukörpers drei geschützte Bäume, die gefällt werden müssen. Die bereits final abgestimmte, aber noch nicht durch den Rat beschlossene, Novelle der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung - BSchS) findet hierbei Berücksichtigung. Für die gemäß § 7 Abs. 2b i.V.m. § 10 Abs. 1 der Novelle der Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen, hier sieben Bäume, ist derzeit, vorbehaltlich der Anpassung der Außenanlagenplanung, angestrebt, diese auf dem Grundstück bzw. in unmittelbarer Umgebung neu zu pflanzen. Bei der Auswahl der Baumarten wird die Liste möglicher Ersatzpflanzungen gemäß Anlage 1 der Baumschutzsatzung zu Grunde gelegt. Die Auswahl der Baumarten sowie die genaue Standortbestimmung erfolgt nach Baubeschlussfassung im Rahmen der Bauantragsplanung für die Freianlagen.

Zeitraumen:

Der Baubeginn könnte voraussichtlich ab dem 1. Quartal 2025 erfolgen, wobei mit einer reinen Bauzeit von 28 Monaten zu rechnen ist.

Die Fertigstellung ist bis zum 3. Quartal 2027 geplant.

Wirtschaftlichkeit:

Der geplante Neubau Kolmarer Str. 55 ist in seiner Gesamtheit eine investive Einzelmaßnahme. Aus der vom 01.03.2022 vorliegenden Kostenberechnung gemäß DIN 276 sind bei dem derzeitigen Planungsstand Gesamtbaukosten in Höhe von voraussichtlich 2.023.130,02 € brutto ausgewiesen. Zusätzlich Planungsleistungen (Kostengruppe 700) in Höhe von 451.395,03 € brutto ergeben sich unter Berücksichtigung des Baupreisindexes für das 1.Quartal 2022 (138,1) Gesamtkosten in Höhe von 2.474.525,05 € brutto. Zwischenzeitlich beträgt der aktuelle Baupreisindex des Baukosteninformati-

onszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) 147,2, Stand Mai 2022. Zwischen der Aufstellung der Kostenberechnung und der Fertigung der Beschlussvorlage hat eine Preissteigerung von rd. 6,59 % (163.057,05 € brutto) stattgefunden. Folglich wurden die ursprünglich kalkulierten Gesamtkosten um 163.057,05 € auf 2.637.582,10 € erhöht.

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 keine Vergleichsalternative.

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, soweit möglich, kostendeckend zu arbeiten. Auch wenn 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 Wohnungsbauengesetz (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 7,00 € 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 10 beigelegt.

Im Ergebnis stehen den laufenden jährlichen Aufwendungen von durchschnittlich 116.800 € laufende jährliche Erträge von durchschnittlich 94.700 € gegenüber. Es ergibt sich somit ein Fehlbetrag von 22.100 € pro Jahr. Über den gesamten Projektzeitraum von 60 Jahren bedeutet dies einen Fehlbetrag von rund 1.326.000 €.

Hierbei ist jedoch 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.

Die öffentliche Förderung bedingt, dass die monatliche Miete nach erfolgtem Neubau gedeckelt wird. Zu Beginn darf sie 7,00 € pro m² Wohnfläche monatlich nicht überschreiten. Diese Preisbindung gilt für 30 Jahre. 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 ausgegangen, 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.

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 wird mindestens ca. sechs Monate in Anspruch nehmen.

Da der Rat am 27.09.2018 die Planungen für dieses Gebäude noch im EnEV-Standard (heute nach den Regelungen des GEG) beschlossen hat (Beschluss Nr. 0477/2018), wurde keine Umplanung in den Passivhausstandard vorgenommen. Eine grobe Kostenschätzung für eine alternative Realisierung im Passivhausstandard kommt zu dem Ergebnis, dass mit Mehrkosten i.H.v. insgesamt rund 527.000 € für das Vorhaben gerechnet werden muss. Für die zusätzlichen Planungsleistungen sind hierbei Kosten in Höhe von rd. 96.000 € berücksichtigt. Bei Umplanung nach Passivhausstandard würden sich die reinen Baukosten somit um rund 431.000 € 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 Baumaßnahmen bei der Finanzstelle 5620-1004-6-5198, Neubau Kolmarer Str. zur Verfügung.

Vorbehaltlich der Genehmigung der Haushaltssatzung 2023/2024 stehen in den Jahren 2023 und 2024 an gleicher Stelle entsprechende Mittel zur Verfügung.

Für die Folgejahre wird Dez. V im Rahmen der Haushaltsplanaufstellungsprozesse 2025 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, ggf. durch Umschichtungen, vorsehen.

Eventuelle Mehrkosten der Alternative sind in 2022ff 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.

Hinweis zur Mittelbeschaffung:

Ein Teil der Finanzierung soll über die NRW-Bank gemäß den aktuellen Wohnraumförderbestimmungen erfolgen. Der Darlehensgrundbetrag liegt hier derzeit bei 2.950 € pro m² Wohnfläche bei einer künftigen Belegung mit Mieter*innen der Einkommensgruppe A. Auf den Darlehensbetrag wird grundsätzlich ein Tilgungsnachlass in Höhe von bis zu 35 % gewährt, für Zusatzdarlehen sogar in Höhe von 50 %, sodass dieses Förderprogramm in großen Teilen quasi einen Zuschuss darstellt.

Die monatliche Kaltmiete ist gedeckelt auf derzeit 7,00 € kalt pro m² im Anfangsjahr und kann bestimmungsgemäß jährlich um 1,5 % erhöht 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 1. Obergeschoss
- Anlage 4.4: Grundriss Spitzboden
- Anlage 5: (Außen)Ansichten
- Anlage 6: Schnitte
- Anlage 7: Außenanlagen
- Anlage 8: Kostenberechnung nach DIN 276
- Anlage 9: Haushaltsmäßige Auswirkungen
- Anlage 10: Darstellung der Wirtschaftlichkeit
- Anlage 11: Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes