

Dezernat V/562/4

Stellungnahme zur Kostenberechnung der Beschlussvorlage 1755/2022 (Stand 05.10.22)

Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Kolmarer Straße 55 in Köln- Merkenich

RPA-Nr. 2022/0431

Gesamtbaukosten 2,64 Mio. € brutto

Das Amt für Wohnungswesen beabsichtigt, auf Grundlage des Planungsbeschlusses vom 27.09.2018 (0477/2018), an der Kolmarer Straße ein öffentlich gefördertes Wohngebäude mit 8 Wohneinheiten zu errichten, um Bürgerinnen und Bürgern mit Wohnberechtigungsschein weiteren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Gebäude soll in konventioneller Bauweise nach dem neusten Baustandard mit Solarthermie, Photovoltaikanlage, Dach- und Fassadenbegrünung sowie einer Elektromobilitätsladeinfrastruktur errichtet werden. Der erzeugte Solarstrom soll vollständig in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Die Versorgung der Heizungs- und Warmwasseranlagen soll über eine autarke Gasversorgung mit einem 6400 Liter Flüssigkeitstank erfolgen.

In der Beschlussalternative wird aufgezeigt, dass entsprechend dem Planungsbeschluss von 2018 die Planung nach den rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erstellt wurde. Die nachträgliche Realisierung im Passivhausstandard würde die Baukosten geschätzt um rund 430.000 € erhöhen. Zusätzlich entstehen für notwendige Planungen bzw. Umplanungen Mehrkosten von rund 100.000 €. Es wird empfohlen, für die beschriebene Alternative seitens der Verwaltung ein klares Votum zu formulieren.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, die auf Grundlage der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz durchgeführt wurde, ergibt bei einer festgesetzten Miete von 7 €/m² einen jährlichen Fehlbetrag von rund 22.000 €. Im Rahmen der weiteren Planung sollten mögliche Einsparpotentiale genutzt werden.

In der Kostenberechnung wurden für die Kostengruppen 300- Baukonstruktion, 400- Technische Anlagen und 500- Außenanlagen Baukosten von rund 2 Mio. € ermittelt. Mit Blick auf die Ausführungsqualität und die derzeitigen Preisentwicklungen wurden anhand der Kostenaufstellungen keine unangemessen hohen Preisangaben festgestellt.

Mit Hinweis auf die Vorgaben für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ergeben sich anhand der vorgelegten Unterlagen keine erkennbaren Auffälligkeiten, die einem Baubeschluss widersprechen.

Mit freundlichen Grüßen

C. Braeckeler-Brüls

Claudia Braeckeler-Brüls

Stellvertretende Leiterin des Rechnungsprüfungsamtes