

Beantwortung der Fragen im Unterausschuss Wohnen vom 08.11.2022 zu dem Bauvorhaben in der Kolmarer Str. 55 in 50769 Köln-Merkenich

Herr Brust bittet um Auskunft darüber, warum lediglich eine Teilunterkellerung erfolge und der Raum unter dem Spitzdach für Abstellräume, anstatt für Wohnräume genutzt werde. Ferner bittet er um Auskunft darüber, warum die Entwässerung des Gartenbereichs über eine eingezäunte Versickerungsmulde erfolge. Eine offene Mulde, in welcher Wasser stehe, könne hier, gerade im Hinblick auf den neben dem Grundstück befindlichen Kinderspielplatz, zu einem Sicherheitsrisiko für Kinder werden.

Herr Schultz, Amt für Wohnungswesen, antwortete bereits mündlich in der Sitzung, dass bei diesem Bauobjekt, auf Grund der Grundwasser-Thematik keine Vollunterkellerung möglich ist, sondern das Gebäude in einer sogenannten „weißen Wanne“ ruht. Hinsichtlich der Entwässerung des Grundstücks teilt Herr Schultz mit, dass eine solche Entwässerung über eine Versickerungsmulde die übliche Vorgehensweise darstelle.

Die Verwaltung ergänzt dazu:

Laut Angaben aus der Hochwasserkarte, ist mit einer Grundwassererhöhung aufgrund der Nähe zum Rhein zu rechnen. Daher muss, um das Gebäude zu schützen, eine „weiße Wanne“ als Abdichtung gegen drückendes Wasser eingesetzt werden. Dies wäre im Rahmen einer Vollunterkellerung technisch sehr aufwändig und kostenintensiv.

Die Dachgeometrie wurde zudem an die Nachbarhäuser angepasst. Dadurch ergab sich die Möglichkeit ein zusätzliches Geschoss in den Dachraum einzufügen. Dessen Nutzung als Wohnraum hätte eine aufwendige und kostenintensive Entfluchtung vorgesetzt. Diesen Bereich in Form von Abstellräumen zu nutzen und zugleich auf einen großen Keller zu verzichten, war die kostengünstigste Lösung.

Herr Brust bittet um Auskunft darüber, warum der Baubeginn erst im Jahr 2025 vorgesehen ist.

Die Verwaltung antwortet wie folgt:

Baubeginn 1. Quartal 2025

Der voraussichtliche Baubeginn ab dem 1. Quartal 2025 resultiert aus den nach Ratsbeschluss (geplant ist eine Vorlage für die Ratssitzung am 08.12.2022) avisierten Zeitschienen für die sich hieran anschließend durchzuführenden Leistungsphasen 4 bis 7 HOAI (Erstellung der Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie der Vorbereitung bzw. Mitwirkung bei der Vergabe). Die Dauer des Baugenehmigungsverfahrens wird erfahrungsgemäß allein ca. ein Jahr in Anspruch nehmen.

Herr Brust bittet ferner um Auskunft darüber, ob anstelle der vorgesehenen Zweifachverglasung eine Dreifachverglasung vorgenommen werden könne, ohne eine zusätzliche Kostensteigerung zu verursachen.

Die Verwaltung antwortet wie folgt:

Dreifachverglasung

Dreifach verglaste Fenster sind teurer als zweifach verglaste Fenster und wären somit bei Umsetzung mit einer Kostensteigerung verbunden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass

bei Dreifachverglasungen häufig tiefere Fensterrahmen erforderlich sind, was die Anschaffung teureren Rohmaterials erfordert. Auch die Montage von Dreifachverglasungen ist i.d.R. gegenüber Zweifachverglasungen mit Mehrkosten verbunden.

Herr Struwe bittet darzulegen, zu welchen zeitlichen Verzögerungen eine Umplanung hin zu einer Bauumsetzung in Passivhaus-Bauweise aufstellen zu können.

Die Verwaltung antwortet wie folgt:

Zeitliche Verzögerungen für Umplanung in Passivhaus-Bauweise

Wie in der Baubeschlussvorlage bereits darstellt, würde eine Anpassung der Gebäudeplanung an den Passivhausstandard mindestens ca. sechs Monate in Anspruch nehmen.

Frau Holzer-Henke erkundigt sich nach der Möglichkeit eine aktuelle Berechnung der Mehrkosten bei einer Ausführung in Passivhaus-Bauweise aufstellen zu können.

Die Verwaltung antwortet wie folgt:

Berechnung der Mehrkosten bei einer Ausführung in Passivhaus-Bauweise

Eine grobe Kostenschätzung für eine alternative Realisierung im Passivhausstandard ist in der Baubeschlussvorlage bereits angegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass dann mit Mehrkosten i.H.v. insgesamt rund 527.000 € für das Vorhaben ausgegangen werden muss. Die erforderlichen Planungsleistungen allein werden hierbei auf rd. 96.000 € geschätzt. Bei Umplanung nach Passivhausstandard würden sich die reinen Baukosten somit um rund 431.000 € erhöhen. Wie in der Baubeschlussvorlage ebenfalls bereits ausgeführt, können die konkreten finanziellen Auswirkungen erst nach einer abgeschlossenen Umplanung bzw. einer auf dieser Grundlage neu zu erstellenden Kostenberechnung dargestellt werden. Dies würde jedoch die entsprechende Beauftragung eines Planungsbüros erfordern.

Herr Dr. Rau, Dezernat V, machte bereits mündlich in der Sitzung darauf aufmerksam, dass der Rat der Stadt Köln beschlossen hatte, künftige Objekte in Passivhaus-Standard auszuführen. Teil der damaligen Beschlusslage war es, bereits in Planung befindliche Vorhaben noch im Planungsmodus durchzuführen, um keine neuen zeitlichen und wirtschaftlichen Grundlagen zu schaffen. Bei den hier vorliegenden Baumaßnahmen handelt es sich um die beiden letzten Projekte, welche nach den bisherigen Maßgaben durchgeführt werden sollen.