

**Beschlussvorlage**

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
**Betreff**
**Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Buchholzstr. 20, 51061 Köln-Mülheim (Gemarkung Dünnwald, Flur 61, Flurstück 1766) und Abbruch des städtischen Sozialhauses.**
**Baubeschluss**
**Beschlussorgan**

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Ausschuss Soziales und Senioren	14.08.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Ausschuss Bauen und Wohnen	18.08.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	18.08.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss	25.08.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Rat	28.08.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Rat nimmt die aktuelle Planung zur Bebauung des städtischen Grundstückes Buchholzstr. 20, 51061 Köln zur Kenntnis und beschließt den Abbruch des bisherigen städtischen Sozialhauses, sowie den Neubau des Wohnhauses im öffentlich geförderten Wohnungsbau mit Gesamtbaukosten in Höhe von 1,964 Mio. €.

Der Rat beschließt die Mittelfreigabe in entsprechender Höhe und ermächtigt die Verwaltung nach Inkrafttreten der Haushaltssatzung, das Bauvorhaben umzusetzen.

Zur Deckung der Gesamtkosten sind im Teilfinanzplan 1003 Wohnen bei der Finanzstelle 5620–1003–0–5100 Neubau Sozialhäuser für die Jahre 2008 – 2010 vorbehaltlich des Inkrafttretens der Haushaltssatzung Auszahlungsermächtigungen in ausreichender Höhe veranschlagt (2008 in Höhe von 200.000 €, 2009 in Höhe von 1,0 Mio. € und 2010 in Höhe von 764.000 €).

Der Rat verzichtet auf die Erteilung eines Vergabevorbehaltes.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen**

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme 1,964 Mio. €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten _____ €	b) Sachkosten _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)			Einsparungen (Euro)			

**Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**

Der Rat hat in seiner Sitzung am 18.09.2007 (Ds. Nr. 0856/007) die Verwaltung beauftragt, die Vorplanungen und Vorbereitungen zur Neubebauung des städtischen Grundstückes Buchholzstr. 20, 51061 Köln, sowie den Abbruch des bestehenden Sozialhauses in die Wege zu leiten.

Die Vorplanung wurde durch das Architekturbüro IBC Chemnitius, Sechtemer Strasse 12, 50968 Köln, durchgeführt.

Nach der Planung soll das abzureißende Gebäude durch einen dreigeschossigen Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoß (Satteldach) in Massivbauweise mit insgesamt 842 m<sup>2</sup> Wohnfläche in 14 Wohnungen ersetzt werden. Die Baubeschreibung, der Lageplan, die Pläne der Fassadenansicht und der Wohnungsaufteilungen, die Wohnungsgrundrisse für jeden Wohnungstyp, sowie die Wohnflächenberechnungen sind als Anlage 1 beigefügt. Eine baurechtliche Abstimmung ist erfolgt.

Die vier Wohnungen im Erdgeschoss werden nach DIN 18025 Teil 1 behindertengerecht erstellt. Die übrigen 10 Wohnungen werden nach DIN 18025 Teil 2 barrierefrei errichtet. Durch den Einbau eines Aufzuges sind auch die Wohnungen in den Obergeschossen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels dauerhaft auch an ältere oder behinderte Personen vermietbar.

Die Kostenberechnung zur Umsetzung des Bauvorhabens erfolgte auf der Grundlage der DIN-Norm 276 und ist als Anlage 2 beigefügt. Danach ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von rd. 1.964.432 €. Darin enthalten sind sämtliche Bau- und Baunebenkosten, die Umsatzsteuer, die Erschließungskosten, sowie die Kosten des Abbruches und der Gestaltung der Außenanlagen. Die reinen Bauwerkskosten in Höhe von 1.344.112 €, die sich aus den Kostengruppen 300 und 400 der DIN-Norm 276 ergeben, betragen 1.596,33 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und unterschreiten damit die förderfähige Höchstgrenze im öffentlich geförderten Wohnungsbau (1.600 €/m<sup>2</sup>). Die zinsgünstigen Darlehen des Landes können in vollem Umfang in Anspruch genommen werden.

Die Vorgaben des Ratsbeschlusses vom 30.08.2007 (DS Nr. A 0355/007) zur Energieeinsparung werden erfüllt. Die Beheizung erfolgt über ein zu errichtendes Blockheizkraftwerk, das in Verbindung mit alternativen Energien (hier: Solaranlage) eingesetzt wird.

Die Kostenberechnung wurde vom städtischen Rechnungsprüfungsamt geprüft. Die Kosten des Bauvorhabens wurden als angemessen anerkannt. Die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes ist der Beschlussvorlage als Anlage 3 beigefügt. Die Hinweise des Rechnungsprüfungsamtes werden bei der Projektumsetzung entsprechend berücksichtigt.

Im Rahmen der Vorplanung wurden durch das beauftragte Architekturbüro in Zusammenarbeit mit der Verwaltung auch die Möglichkeiten einer Instandsetzung bzw. einer Objektsanierung geprüft und folgendes festgestellt:

- Das bestehende Wohngebäude Buchholzstraße 20 mit insgesamt 773 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1960 mit einfachsten Baumaterialien errichtet worden. Das Gebäude verfügt über keine abgeschlossenen Wohnungen. Die Sanitäranlagen befinden sich als Gemeinschaftssanitäranlagen auf den Hausfluren. Bäder und Duschen sind in den Unterkünften nicht vorhanden. In den Fundamenten und Bodenplatten wurden Risse und erhebliche Feuchtigkeitsschäden an der Bausubstanz festgestellt.

- Schall- und Wärmeschutz sind unzureichend. Das Gebäude weist sowohl im Innen- als auch im Außenbereich zu dünne Wand- und Deckenstärken auf.
- Alle Versorgungsleitungen sind marode. Die Beheizung erfolgt durch Kohleöfen. Die Schornsteine sind versotten und teilweise undicht.

Eine Sanierung müsste daher den Innenbereich, aber auch den Außenbereich (einschließlich der Neuverdichtung des schlechten Baugrundes) als Gesamterneuerung umfassen. Eine Teilsanierung scheidet aufgrund des beschriebenen baulichen Zustandes aus.

Die Gesamtkosten einer Generalsanierung liegen bei 2.446,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Gesamtkosten der Neubaumaßnahme liegen bei 2.333,06 €. Die Sanierungskosten des Bestandsobjektes sind damit um 112,94 €/pro/m<sup>2</sup> höher als die Neubaukosten.

Zur Finanzierung können zinsgünstige Darlehen der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes (WFA) in Anspruch genommen werden. Diese liegen für Neubaumaßnahmen bei 1350,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und für Sanierungsmaßnahmen bei 950,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche jeweils bis maximal 80 % der Gesamtkosten. Außerdem werden im Rahmen der Neubaumaßnahmen für die Errichtung der 10 Wohnungen, die kleiner als 62 m<sup>2</sup> sind, weitere 5.000,00 € pro Wohneinheit zinsgünstig zur Verfügung gestellt. Zusätzliche Fördermittel in Höhe von 2.100,00 € pro Wohneinheit werden für einen Aufzueinbau zur Verfügung gestellt.

Der für den Abriss des bestehenden Gebäudes entstehende außerordentliche Abschreibungsaufwand i.H.v. 191.360 € im Haushaltsjahr 2009, Teilergebnisplan 1003, ist in entsprechender Höhe veranschlagt. Der jährliche Abschreibungs- und Unterhaltungsaufwand des Neubaus wurde bereits ab dem Jahr 2011 (der Fertigstellungszeitpunkt des Neubaus ist voraussichtlich Dezember 2010) in der mittelfristigen Finanzplanung von 5620 berücksichtigt.

Die Finanzierungskosten und der jährliche Aufwand der Stadt Koeln sowohl für das Neubauvorhaben als auch für eine Generalsanierung wurden im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gegenübergestellt, die als Anlage 4a mit ihren Erläuterungen als Anlage 4b beigefügt ist.

### **Fazit:**

Ein Vergleich zwischen Neubau und Generalsanierung zeigt deutlich, dass die Umsetzung des Neubauvorhabens die wirtschaftlichere Alternative darstellt. Zwar ist der Aufwand für den Neubau insbesondere im ersten Jahr durch die außerplanmäßige Abschreibung deutlich teurer. In den Folgejahren wirken sich aber die größere Zinsbelastung und die kürzere Abschreibung der Sanierung negativ aus. Bereits im 7. Jahr hat ist der Neubau günstiger als die Sanierung. Die Realisierung führt zu einem Vermögenszuwachs für die Stadt und aufgrund der Möglichkeit zur Einplanung bedarfsgerechter Wohnungszuschnitte zu einer besseren Wohnungsversorgung.

Durch die Realisierung des Neubauvorhabens wird auf Dauer preisgünstiger und dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Die Mietobergrenzen der ARGE Köln und des Sozialamtes werden durch die angepassten Wohnungsgrößen eingehalten.

Nach derzeitiger und prognostizierbarer Bedarfslage ist eine vollständige Auslastung des Objektes auf Dauer gewährleistet.

### **Begründung der Dringlichkeit:**

Nur eine kurzfristige Umsetzung der Baumaßnahme kann gewährleisten, dass die Kosten für den Abbruch und Neubau des Wohngebäudes Buchholzstr. 20 aufgrund der Preissteigerung im Baugewerbe nicht ansteigen. Deshalb ist es unbedingt erforderlich, dass die Beschlussvorlage bis zur Ratsitzung am 28.08.2008 alle notwendigen Beratungsgremien durchlaufen hat. Nur so kann eine Bauverzögerung und damit verbundene Kostenerhöhungen vermieden werden.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr.**

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Baubeschreibung; Lageplan; Pläne der Fassadenansicht und der Wohnungsaufteilungen; Wohnungsgrundrisse; Wohnflächenberechnungen
- Anlage 2: Kostenberechnung nach DIN-Norm 276
- Anlage 3: Prüfvermerk des städt. Rechnungsprüfungsamtes
- Anlage 4a: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Neubau ./ Generalsanierung
- Anlage 4b: Erläuterungen zur Darlehensberechnung