

weitere Anlage zur bereits umgedruckten Vorlage 4925/2007

Neubau von zwei Wohngebäuden im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Kulmbacher Str. 1 - 3, 51103 Köln (Höhenberg) (Gemarkung Mülheim, Flur 1, Flurstück 1199) und Abbruch der beiden städtischen Sozialhäuser. Baubeschluss 4925/2007

In der 28. Sitzung des Ausschuss Bauen und Wohnen am 14.04.2008 wurde von RM Brust, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen darauf hingewiesen, dass das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet und somit verschenkter Freiraum sei. Er bittet daher um Mitteilung, ob dieses alternativ auch als Vollgeschoss ausgebaut und somit zwei weitere Wohnungen untergebracht werden können.

Hierzu teilt die Verwaltung mit, dass das Grundstück mit einem viergeschossigen Baukörper bebaubar ist. Nach Prüfung durch ein Energiebüro können alle Anforderungen der Energieleitlinien der Stadt Köln sowohl bei der Planung mit Staffelgeschoss, als auch mit Vollgeschoss umgesetzt werden.

Durch den Verzicht der Staffelgeschosse zugunsten eines vierten Vollgeschosses würde sich die Wohnfläche um ca. 50 m² pro Haus erhöhen. Durch die zusätzliche Wohnfläche werden sich die Baukosten um rd. 200.000 € erhöhen, die im Rahmen der bisherigen Finanzierungskalkulation nicht berücksichtigt sind.

Die besondere Herausforderung für die Architekten bestand darin, eine Aufwertung dieser Lage, die von den bisherigen Sozialhäusern geprägt war, zu erreichen und den Sozialhauscharakter zu vermeiden. Im Rahmen dieser Vorgaben haben die Architekten ein Gebäude geplant, das sich nicht nur in seiner horizontalen, sondern auch in seiner vertikalen Architektursprache öffnet. Die Erweiterung des Staffelgeschosses zum Vollgeschoss würde den architektonischen Effekt verhindern und den Sozialhauscharakter wieder deutlich in den Vordergrund rücken und damit den gewünschten sozialpolitischen Effekt der Imageaufwertung des Standortes verhindern.

Durch die Änderung der Planung würde sich die Umsetzung der Baumaßnahme um voraussichtlich mindestens vier Monate verzögern und zu einer Kostensteigerung führen.

In der Sitzung des Finanzausschuss am 21.04.2008 wurde von Ratsmitglied Dr. Müser, Kölner Bürger Bündnis, angefragt, warum die Miete nicht kostendeckend kalkuliert sei und gebeten, die Mehrkosten wegen KfW – Energiesparhaus vierzig zu beziffern.

Hierzu teilt die Verwaltung mit, dass der Mietpreis in Höhe von 5,10 € pro m² Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau durch die Wohnungsbauförderungsbestimmungen festgelegt ist. Die Forderung eines höheren Mietpreises ist nicht zulässig. In diesem Zusammenhang wird jedoch auf die Berechnungen zum Zuschussbedarf in der Beschlussvorlage verwiesen.

Die Vorgaben zur Energieeinsparung werden eingehalten. Die Erfüllung des Ratsbeschlusses vom 30.08.2007 zu den Energieleitlinien (DS Nr. A 0355/007) mit der Vorgabe für KfW – Energiesparhaus vierzig werden nahezu erfüllt. Die Mehrkosten gegenüber Energiesparhaus sechzig betragen ca. 5 % der Kostengruppen 300 und 400 der DIN - Kostenberechnung 276 (ca. 120.000,00 €).

Alle Wohnungen werden mit Aufzug erreichbar und barrierefrei errichtet; 4 Wohnungen werden behindertengerecht ausgestattet. Damit sind auch die Wohnungen in den Obergeschossen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels dauerhaft an ältere Personen oder Menschen mit Behinderung vermietbar.

Die reinen Bauwerkskosten des Vorhabens (Kostengruppen 300 und 400 der DIN - Kostenberech-

nung) liegen bei 1500,50 € pro m² Wohnfläche und damit unter der Höchstgrenze für die öffentliche Förderung.

Die Möglichkeiten der öffentlichen Förderung durch die Inanspruchnahme besonders zinsgünstiger Darlehen des Landes werden in vollem Umfang in Anspruch genommen, so dass für das Bauvorhaben über 75 % der Gesamtkosten (3,28 Mio. €) zinsgünstig (0,5% Zinsen, 0,5 % Verwaltungskosten, 1% Tilgung) vom Land zur Verfügung gestellt werden. Darin enthalten sind auch die Fördermöglichkeiten des Landes im Rahmen des Energiesparkonzeptes.