

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Umsetzung des Neubau- und Sanierungsprogramms für städtische Sozialhäuser. Begrenzung der Bau- und Folgekosten.

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	30.08.2012
Bauausschuss	10.09.2012
Finanzausschuss	17.09.2012
Rat	20.09.2012

Beschlussvorschlag:

Der Rat fasst folgenden Grundsatzbeschluss zum bestehenden Neubau- und Sanierungsprogramm für städtische Sozialhäuser:

1. Das Neubau- und Sanierungsprogramm für städtische Sozialhäuser wird fortgesetzt.
2. Der bauliche Standard der Bauvorhaben wird durch die Anforderungen der Bauordnung NRW und der Wohnraumförderbestimmungen NRW festgelegt. Entsprechend der Anlage 1, Varianten 3a und 3b werden auf folgende, darüber hinausgehende Ausstattungen verzichtet:
 - Der Einbau von Aufzügen entfällt (zur Einhaltung der Förderfähigkeit reicht der planerische Nachweis zur Nachrüstung eines Aufzugs in der Baugenehmigungsplanung).
 - Von der Errichtung rollstuhlgerechter Wohnungen wird abgesehen. Die Barrierefreiheit für das Erdgeschoss ist gegeben (bei Nachrüstung mit einem Aufzug auch für das gesamte Gebäude).
 - Die energetische Planung der Gebäude erfolgt auf Grundlage der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV). Von einer Annäherung an die höheren energetischen Vorgaben der Energieleitlinien der Stadt Köln ist abzusehen.
3. Ein kostendeckendes Bauprojekt ist im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Rahmen der vom Land NRW festgelegten monatlichen Bewilligungsmiete von 5,25 € pro m² Wohnfläche unter Einbeziehung der Stellplatzmieten ohne weiteren Zuschussbedarf zu erstellen. Für weitere Bauvorhaben sind die vom städtischen Rechnungsprüfungsamt geprüften Kostenberechnungen 2012 des Referenzobjektes Morkener Str. 20, 50676 Köln (Anlage 1, Variante 3a) zu Grunde zu legen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, zukünftige Baubeschlüsse auf Grundlage der Anlage 1 so vorzubereiten, dass Entscheidungen über den Einbau eines Aufzugs, die Einbeziehung der Energieleitlinien der Stadt Köln in die energetische Planung und die Herrichtung rollstuhlgerechter Wohnungen in Kenntnis der daraus resultierenden Mehraufwendungen getroffen werden können. Der vom statistischen Bundesamt jährlich neu festgelegte Baupreisindex ist in der jeweiligen Kostenkalkulation ab 2013 zusätzlich einzubeziehen

Alternative 1

Der Rat fasst folgenden Grundsatzbeschluss zum bestehenden Neubau- und Sanierungsprogramm für städtische Sozialhäuser:

1. Das Neubau- und Sanierungsprogramm für städtische Sozialhäuser wird fortgesetzt.
2. Der bauliche Standard der Bauvorhaben wird durch die Anforderungen der Bauordnung NRW und der Wohnraumförderbestimmungen NRW festgelegt. Die bauliche Ausstattung entspricht der Anlage 1, Variante 2 bei Berücksichtigung nachfolgender Kriterien:
 - Der Einbau von Aufzügen entfällt (zur Einhaltung der Förderfähigkeit reicht der planerische Nachweis zur Nachrüstung eines Aufzugs in der Baugenehmigungsplanung aus).
 - Von der Errichtung rollstuhlgerechter Wohnungen wird abgesehen. Die Barrierefreiheit für das Erdgeschoss ist gegeben (bei Nachrüstung mit einem Aufzug auch für das gesamte Gebäude).
 - Bei der energetischen Planung wird der Standard der energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) durch Annäherung an die höheren energetischen Vorgaben der Energieleitlinien der Stadt Köln überschritten.
3. Ein kostendeckendes Bauprojekt ist im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Rahmen der vom Land NRW festgelegten monatlichen Bewilligungsmiete von 5,25 € pro m² Wohnfläche unter Einbeziehung der Stellplatzmieten nicht ohne weiteren Zuschussbedarf zu erstellen. Für weitere Bauvorhaben wird auf Grundlage der Kostenberechnung Anlage 1, Variante 2 ein Zuschussbedarf von 0,33 € pro m² Wohnfläche monatlich anerkannt.
4. s. Beschlussvorschlag

Alternative 2:

Der Rat fasst folgenden Grundsatzbeschluss zum bestehenden Neubau- und Sanierungsprogramm für städtische Sozialhäuser:

1. Das Neubau- und Sanierungsprogramm für städtische Sozialhäuser wird fortgesetzt.
2. Die Qualität und der Standard der Baumaßnahmen werden durch die Anforderungen der Bauordnung NRW und durch die Wohnraumförderbestimmungen NRW festgelegt. Folgende Standards werden entsprechend der Anlage 1, Variante 1 berücksichtigt:
 - Der Einbau eines barrierefreien und eines rollstuhlgerechten Aufzuges wird vorgesehen.
 - Der Errichtung von rollstuhlgerechten sowie barrierefreien Wohneinheiten wird sichergestellt.
 - Die energetische Ausstattung erfolgt in Erfüllung der Vorgaben der Energieleitlinien der Stadt Köln als Passivhaus.

3. Ein kostendeckendes Bauprojekt ist im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Rahmen der vom Land NRW festgelegten monatlichen Bewilligungsmiete von 5,55 € pro m² Wohnfläche (0,30 € Zuschlag Passivhaus) unter Einbeziehung der Stellplatzmieten nicht ohne weiteren Zuschussbedarf zu erstellen. Um die Voraussetzungen eines Passivhauses und die Erstellung behindertengerechter und barrierefreier Wohnungen auch in den Obergeschossen (Einbau Aufzug) zu gewährleisten, wird für weitere Bauvorhaben auf Grundlage der Kostenberechnung Anlage 1, Variante 1 ein Zuschussbedarf von 0,81 € pro m² Wohnfläche monatlich anerkannt.
4. s. Beschlussvorschlag

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	Projektbezogen	__€
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>Projektbezogen</u>	__€
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen:**ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer _____

Die Höhe der konsumtiven Aufwendungen und der investiven Auszahlungen ergibt sich beispielhaft aus den Anlagen zu dieser Vorlage.

Begründung

Die gesetzliche Verpflichtung der Stadt Köln, die Wohnversorgung für vom Wohnungsmarkt ausgegrenzte Haushalte, insbesondere Familien mit Kindern sicher zu stellen, ist mit den bestehenden Ressourcen nicht mehr zu gewährleisten. Von den 29 stadteigenen Sozialhäusern, die hierfür auf Dauer unverzichtbar sind, sind noch 14 Gebäude in einem so schlechten baulichen und für Wohnzwecke unzureichenden Zustand, dass Neubau- bzw. Sanierungsmaßnahmen unverzüglich eingeleitet werden müssen. Die Kosten der Bauunterhaltung steigen ständig an, ohne dass sich die Wohnsituation verbessert.

Eine Teilsanierung der überwiegend Mitte bis Ende der 50er Jahre errichteten Gebäude scheidet aufgrund der mangelhaften Gebäudesubstanz, der Schadstoffbelastungen und der energetischen Voraussetzungen aus, so dass nur eine Generalsanierung oder Neubebauung in Betracht kommt. Auch sind die Standorte etabliert und aufgrund der nachbarschaftlichen Akzeptanz unbedingt beizubehalten. Anderweitige Möglichkeiten, den Unterbringungsbedarf zu decken, bestehen derzeit nicht.

Der Rat der Stadt Köln hat in der Vergangenheit durch verschiedene Beschlüsse mehrfach die Weiterführung des Neubau- und Sanierungsprogramms für Sozialhäuser und zuletzt in seiner Sitzung am 14.07.2011 den Zeit/Maßnahmenplan, sowie die hierzu erforderliche Mittelbereitstellung für weitere Vorhaben beschlossen (Session Nr. 1891/2011). In der Sitzung am 20.12.2011 wurden die Baubeschlüsse zur Umsetzung von zwei weiteren Neubauvorhaben mit insgesamt 47 Mietwohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau erteilt.

Für vier weitere Bauvorhaben wurden Planungsbeschlüsse erteilt. Die Vorplanungen sind weitestgehend abgeschlossen, so dass die Baubeschlüsse noch in diesem Jahr dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt werden können. Für zwei weitere Baumaßnahmen sollen bis zum Jahresende die Planungsbeschlüsse zur Entscheidung vorgelegt werden. Die Vorbereitungen zur Umsetzung der Baumaßnahmen in den übrigen Gebäuden erfolgt danach sukzessive.

Vor dem Hintergrund der Bedarfslage im Kontext zur Haushaltslage ist es erforderlich, Wirtschaftlichkeitsberechnungen zur Angemessenheit von Baukosten zu erstellen und auf dieser Grundlage verbindliche Standards zur Gebäudeausstattung festzulegen (siehe auch CDU-Antrag „Fertigstellung von Sozialhäusern durch private Investoren“ AN/0253/2012 vom 27.02.2012).

Rahmenbedingungen:

Zur Finanzierung der Bauvorhaben werden zinsgünstige Landesdarlehen von der NRW. Bank in Anspruch genommen, die bei Neubauten in Höhe von 57% – 68% und bei Sanierungen in Höhe von 53% - 60% der Gesamtbaukosten gewährt werden. Für die Laufzeit des Landesdarlehens werden ein Zinssatz in Höhe von 0,5%, sowie ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5% jährlich (plus Einmalzahlung in Höhe von 0,4%) erhoben. Die Finanzierung der übrigen Baukosten erfolgt über eine Kreditaufnahme auf dem allgemeinen Finanzmarkt mit Kreditkosten in Höhe von aktuell 3% jährlich bei gleicher Laufzeit.

Die Inanspruchnahme der zinsgünstigen Landesdarlehen bedingt zwingend die Einhaltung von Vorgaben zur Barrierefreiheit nach den Kriterien des Wohnungsbauförderprogramms NRW 2012. Danach sind alle Wohnungen barrierefrei auf Grundlage der DIN 18040-2 zu errichten. (Die Unterschiede der Anforderungen an die barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen sind in der Anlage 3 dieses Ratsbeschlusses dargestellt). Außerdem ist zum Erreichen der öffentlichen Förderung die Fläche für die spätere Nachrüstung eines Aufzugs schon im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Durch die Inanspruchnahme der zinsgünstigen Landesdarlehen unterliegt der Mietpreis nach den Wohnraumförderungsbestimmungen einer Mietpreisbindung und darf 5,25 € pro m² Wohnfläche kalt monatlich nicht überschreiten. Werden die Energieleitlinien der Stadt Köln umgesetzt (Passivhaus), liegt der gebundene Mietpreis bei 5,55 € (kalt) / m² Wohnfläche. Nach Ablauf von 20 Jahren entfällt die Mietpreisbindung und eine Anpassung an das allgemeine Mietpreisniveau ist möglich.

Diese Mietpreisbindung berücksichtigt weder die in den letzten Jahren gestiegenen Anforderungen an die baulichen Ausstattungen der Gebäude, noch die jährliche Anpassung an den Baupreisindex des statistischen Bundesamtes. Aus diesem Grund ist der gebundene Mietpreis nicht immer kostendeckend und wird somit in den einzelnen Bauvarianten (s. Anlage 1) geringfügig überschritten. Diese Problematik betrifft auch die Bauvorhaben von externen Investoren im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Die Stadt hat als Bauherrin die Aufgabe, im Rahmen der Stadtentwicklungspolitik mit Nachhaltigkeit zu bauen. Dazu gehört auch, dass Standorte, die seit Jahrzehnten als Obdachloseneinrichtungen einfachster Qualität geführt werden, baulich und energetisch angepasst und in die Stadtteile integriert werden.

Außerdem ist zu beachten, dass sich der Bedarf hin zu möglichst vielen Kleinwohnungen entwickelt hat und auch im Bereich der Sozialhäuser zunehmend barrierefreie Wohnungen benötigt werden.

Die Einhaltung der Vorgaben nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) ist eine zwingend zu beachtende gesetzliche Vorgabe, die jeder Bauherr bei Neubauvorhaben verbindlich umzusetzen hat.

Als Beitrag zum Klimaschutz hat der Rat der Stadt Köln darüber hinaus Energieleitlinien verabschiedet, die über die gesetzlichen Vorgaben der EnEV 2009 hinaus gehen.

Nach den Energieleitlinien der Stadt Köln ist grundsätzlich die Errichtung eines sogenannten Passivhauses vorgesehen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine über die Anforderung der EnEV 2009 hinausgehende Energieeffizienz zu erreichen. Hierzu zählen im Wesentlichen Maßnahmen zur höheren Dämmung der Außenwände, der Decken sowie des Daches und der Einbau qualitativ höherwertiger Fenster und Türen sowie ein außen liegender Sonnenschutz, damit ein besserer Wärmedurchgangskoeffizient erreicht wird. Die Voraussetzungen werden in den bereits umgesetzten Bauvorhaben erfüllt. Durch den Beschluss wird - ohne Beachtung der Alternativen - zukünftig ausschließlich das energetische Konzept auf Grundlage der EnEV 2009 umgesetzt. Die Planungsvorbereitungen und die Baubeschlüsse zu den einzelnen Bauvorhaben werden zukünftig so vorbereitet, dass hierzu alternative Beschlüsse möglich sind.

Die Verwaltung wird, wie bereits bei früheren Bauvorhaben, die Standards hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen mit Boden- und Wandbelägen, Sanitär- und Elektroanlagen so definieren, dass sich diese im unteren Preissegment orientieren, ohne die Aspekte der Funktionalität und Langlebigkeit außer Acht zu lassen.

Baukostenvergleich:

Um zu vergleichen, ob die Umsetzung der Wohnungsbauvorhaben durch die Stadt Köln wirtschaftlich gewährleistet werden kann, wurde auf Grundlage eines vom städtischen Rechnungsprüfungsamt entwickelten Berechnungsmodells in der Anlage 2 ein Baukostenvergleich durchgeführt. Hierin wurden die Baukosten von Bauvorhaben eines Privatinvestors, einer Wohnungsbaugesellschaft und der Stadt Köln gegenüber gestellt.

Als städtische Vergleichsobjekte wurden die Bauvorhaben Morkener Str. 20, 50676 Köln und Wikinger Weg 6, 51061 Köln ausgewählt, da diese in Kürze dem Rat für die Baubeschlüsse zur Entscheidung vorgelegt werden sollen.

Jedes Bauvorhaben ist gekennzeichnet durch individuelle Gegebenheiten, die nicht unmittelbar miteinander vergleichbar sind. Um eine annähernde Vergleichbarkeit herzustellen, sind die Abrisskosten, die Altlastenbeseitigung und die Grundstückskosten unberücksichtigt geblieben. Dabei kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die reinen Baukosten der verglichenen Bauprojekte der Stadt Köln und der Wohnungsbaugesellschaft nur unwesentlich voneinander abweichen. Das Bauvorhaben des Privatinvestors lässt die Energieleitlinien der Stadt Köln unberücksichtigt und verfügt nicht über rollstuhlgerechte Wohneinheiten. Vergleichbar ausgestattete Objekte von privaten Investoren standen für die Gegenüberstellung der städtischen Bauvorhaben und des Objektes der Wohnungsbaugesellschaft nicht zur Verfügung.

Zur Festlegung der Folgekosten wurde ein mit dem städtischen Rechnungsprüfungsamt entwickeltes und abgestimmtes Berechnungsmodell zugrunde gelegt (Anlage 1). Als Referenzobjekt wurde der geplante Neubau Morkener Str. 20, 50676 Köln ausgewählt, dessen Vor-

aussetzungen hinsichtlich Wohnfläche und Wohnungsanzahl auch auf weitere Bauvorhaben übertragbar sind.

Ausgehend von der Bezugsfertigkeit der Wohnungen wurden vier unterschiedliche Bauausführungen in Form einer Kostenberechnung dargestellt. Die Varianten 1 bis 3 erfüllen die Voraussetzungen für eine Förderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau mit zinsgünstigen Darlehen durch die NRW.Bank. Variante 4 wäre aufgrund weiterer Standardreduzierungen nicht mehr förderfähig und müsste auf dem allgemeinen Kapitalmarkt über Bankkredite finanziert werden. In allen vier Varianten wurden die auf Grundlage der DIN 276 ermittelten reinen Baukosten zugrunde gelegt. Zu den Berechnungen der jeweiligen Varianten wurden Referenzobjekte aus dem BKI (Kostenplanung) herangezogen und entsprechend bezeichnet. Das Erreichen der Baukostenhöhe setzt voraus, dass die Baumaßnahme innerhalb von 24 Monaten umgesetzt wird und während der Umsetzungsphase keine unvorhergesehenen Problemlagen eintreten.

Die unterschiedlichen Baustandards, siehe Varianten 1 – 4, haben eine Auswirkung auf den umbauten Raum (Kubatur) in Höhe von 795 m³, die in den entsprechenden Varianten kostenmäßig berücksichtigt wurde.

Die Kostenberechnungen auf Grundlage der DIN 276 durch ein Architektenbüro schlossen mit Erstellungskosten in Höhe von 2.733.449,00 € ab (inkl. Abbruch). Nach Abschluss der Kostenprüfung durch das städtische Rechnungsprüfungsamt wurde die Höhe der Erstellungskosten auf 2.533.896,00 € festgelegt. Da von Seiten des Rechnungsprüfungsamtes die Variante 3 vorgeschlagen wurde, erfolgte eine Aufteilung in Variante 3a (geprüft) und Variante 3b (ungeprüft). Die Prüfbemerkung des Rechnungsprüfungsamtes ist als Anlage 4 Bestandteil der Beschlussvorlage.

Variante 1 berücksichtigt sowohl einen rollstuhlgerechten- als auch einen barrierefreien Aufzugseinbau, die Barrierefreiheit aller Wohnungen, den Einbau von vier rollstuhlgerechten Wohneinheiten. Der energetische Standard richtet sich nach den Energieleitlinien der Stadt Köln. Der Passivhausstandard wird umgesetzt. Durch den Passivhausstandard liegt der vom Land vorgegebene Mietpreis bei 5,55 € (kalt) / m² Wohnfläche.

Die Kalkulation des kostendeckenden Mietpreises in Höhe von 6,36 € monatlich pro m² Wohnfläche erfolgte auf Grundlage der Baukostenberechnung aus Juli 2012. Die laufenden Kapital- und Bewirtschaftungskosten wurden auf den m² Wohnfläche einbezogen. Zur Gebäudeabschreibung wurde von einer Nutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen. Der Differenzbetrag zum gebundenen Mietpreis liegt für 2012 bei 0,81 € pro m² Wohnfläche monatlich. Im Durchschnitt ist von einer Baupreissteigerung von jährlich 2,5 % auszugehen, die bei Bemessung der Folgekosten entsprechend zu berücksichtigen ist.

Variante 2 erfüllt die Anforderungen an den öffentlich geförderten Wohnungsbau, umfasst die Annäherung an die Energieleitlinien der Stadt Köln, verzichtet auf den Aufzugeinbau und den Einbau rollstuhlgerechter Wohneinheiten. Die Barrierefreiheit wird zwar baulich in allen Wohnungen berücksichtigt, greift für die Obergeschosse aber erst mit dem Aufzugeinbau. Der vom Land vorgegebene Mietpreis liegt bei 5,25 € (kalt) / m² Wohnfläche.

Der berechnete durchschnittliche kostendeckende Mietpreis (Berechnung wie bei Variante 1) liegt bei 5,58 € pro m² Wohnfläche monatlich. Der Differenzbetrag überschreitet den gebundenen Mietpreis um 0,33 € pro m² Wohnfläche monatlich. Bei Einbeziehung der Stellplatzmiete in die Kalkulation kann eine Kostendeckung erreicht werden.

Variante 3 erfüllt die Anforderungen an den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die energetische Planung erfolgt nach den Vorschriften der EnEV 2009 und lässt die Energieleitlinien der Stadt Köln unberücksichtigt. Auf den Aufzugeinbau und den Einbau rollstuhlgerechter Wohneinheiten wird verzichtet. Die Barrierefreiheit wird zwar baulich in allen Wohnungen berücksichtigt, greift für die Obergeschosse aber erst mit dem Aufzugeinbau. Der vom Land vorgegebene Mietpreis liegt bei 5,25 € (kalt) / m² Wohnfläche.

Der berechnete durchschnittliche kostendeckende Mietpreis liegt bei Variante 3a für 2012 bei 4,87 € pro m² Wohnfläche und somit unter dem gebundenen Mietpreis. Bei Variante 3b liegt der Mietpreis bei 5,28 € pro m² Wohnfläche und somit um 0,03 € pro m² Wohnfläche über dem gebundenen Mietpreis. Bei Einbeziehung der Stellplatzmiete in die Kalkulation kann eine Kostendeckung erreicht werden.

Das städtische Rechnungsprüfungsamt schlägt diese Variante für weitere Bauvorhaben vor.

Variante 4 erfüllt die Anforderungen an den öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht und ist daher nicht förderfähig und ist somit mit Finanzmitteln des allgemeinen Kapitalmarktes zu finanzieren. Auf die Barrierefreiheit, den Einbau eines Aufzugs und die Einrichtung rollstuhlgerechter Wohnungen wird verzichtet. Die energetische Planung erfolgt auf Basis der EnEV 2009 und lässt die Energieleitlinien der Stadt Köln außer Acht. Damit ergibt sich ein Mietpreis von 5,99 € pro m² Wohnfläche, der den gebundenen Mietpreis um 0,74 € pro m² Wohnfläche überschreitet.

Erläuterung der Alternativen:

Durch die Alternativen besteht für den Rat die Möglichkeit unterschiedliche Aspekte für die Umsetzung verschiedener Qualitätsstandards im Wohnungsbau zu berücksichtigen.

Fazit:

Die Gegenüberstellung von Bauprojekten im öffentlich geförderten Wohnungsbau ergibt, dass private Bauherren sowie Wohnungsbaugesellschaften bei gleichem Baustandard im Vergleich zur Stadt Köln Bauvorhaben nicht kostengünstiger realisieren können.

Die Übertragung der Bauvorhaben an einen externen Investor mit anschließender Rückanmietungsoption durch die Stadt Köln bietet keinen wirtschaftlichen Vorteil, da durch die Stadt Köln eine kostendeckende Miete zu zahlen wäre. Die Stadt trägt hier ebenfalls die Differenz zwischen dem kostendeckenden Mietpreis und dem gemäß Wohnraumförderbestimmungen gebundenen Mietpreis, da letzterer als Beschränkung nur für Wohnungsbezieher, nicht aber für die Stadt Köln als Mieter des Gesamtobjekts gilt.

Eine Übertragung in Form einer Erbpacht hat keinen finanziellen Vorteil, da der Erbpachtzins vom Bauträger als Kosten über die Miete auf die Stadt umgelegt würde.

Die freifinanzierte Variante 4 bietet keinen Vorteil. Der Verzicht auf die Landesdarlehen führt, trotz Weglassen der technischen Gebäudeausstattung (kein Aufzug, keine barrierefreien Wohnungen, Reduzierung der energetischen Ausstattung auf den gesetzlichen Mindeststandard nach EnEV 2009) zu keinem wirtschaftlicheren Ergebnis, da der Mehraufwand an Kapitalkosten die durch reduzierte Ausstattung erzielten Einsparungen übersteigt. Die Einbeziehung dieser Ausstattungen würde zu einer wesentlich höheren Miete führen, zumal die im öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehene funktionale Ausstattung der Wohnungen bereits auf das untere Preissegment abzielt und hier keine weiteren Einsparmöglichkeiten bestehen. Ein höherer Mietpreis geht im Falle der Hilfestellung zu Lasten der Stadt.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Wohnraumbereitstellung im öffentlich geförder-
ten Wohnungsbau über die Bauträgerschaft der Stadt Köln die wirtschaftlichste und nachhal-
tigste Möglichkeit zur dauerhaften Sicherstellung der gesetzlichen Unterbringungsverpflich-
tung ist.

Begründung der Dringlichkeit

Zur Vermeidung weiterer Baukostensteigerungen im Rahmen in Kürze anstehender (und im
Haushaltsplanentwurf bereits veranschlagter) Bauvorhaben – die insbesondere aus Kosten-
gründen nach Inkrafttreten des Haushaltsplans 2012 umgehend begonnen werden müssen –
ist es erforderlich, den Grundsatzbeschluss zu fassen bzw. die beschriebenen Baustandards
verbindlich festzulegen.

Anlagen