

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Wikinger Weg 6, 51061 Köln-Höhenhaus und Abbruch des bisherigen städtischen Sozialhauses  
- Baubeschluss -**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bauausschuss	23.09.2013
Finanzausschuss	30.09.2013
Rat	01.10.2013

### Beschluss:

Der Rat nimmt die Planung zur Bebauung des städtischen Grundstückes Wikinger Weg 6, 51061 Köln (Gemarkung: Wichheim-Schweinheim, Flur 9, Flurstück 5239) mit 16 Wohnungen und 1122 m<sup>2</sup> Wohnfläche zustimmend zur Kenntnis und beschließt den Neubau des Wohnhauses im öffentlich geförderten Wohnungsbau mit einer Gesamtinvestition in Höhe von 2.404.142 € (inkl. bereits verausgabter Planungskosten in Höhe von 78.954 €).

Der Rat beschließt die Freigabe der im Hj. 2013 zur Verfügung stehenden investiven Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 866.046 € (Veranschlagung und Ermächtigungsübertragung aus 2012) im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilfinanzplanzeile 08, Auszahlungen für Baumaßnahmen, Finanzstelle 5620-1004-0-5107 Neubau Wikinger Weg 6.

Der Rat beschließt den Abbruch des bisherigen städtischen Sozialhauses. Für die hierdurch entstehenden Aufwendungen in Höhe von 62.358 €, sowie für die Abschreibung des Restbuchwertes Ende 2013 in Höhe von 340.186 € stehen im Haushaltsjahr 2013 veranschlagte Mittel im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeilen 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen und 16, sonstige ordentliche Aufwendungen zur Verfügung.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Bauvorhaben umzusetzen. Der Rat verzichtet auf die Erteilung eines Vergabevorbehaltes.

### Alternative:

Der Rat beschließt die Neuplanung zur Sanierung des städtischen Gebäudes Wikinger Weg 6, 51061 Köln (Gemarkung: Wichheim-Schweinheim, Flur 9, Flurstück 5239) mit voraussichtlichen Gesamtaufwendungen in Höhe von 2,3 Mio. € für 13 Wohnungen und 740 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Rat beschließt die Freigabe der hierfür erforderlichen Planungsmittel.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	2.404.142 €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>402.544</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2016**

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>19.322</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>40.069</u> €

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2016**

a) Erträge	<u>69.946</u> €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

**Einsparungen:****ab Haushaltsjahr:**

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

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung**

Der Ausschuss für Soziales und Senioren hat bereits in seiner Sitzung vom 26.10.2006 und danach immer wieder die zügige Fortsetzung des Neu- und Umbauprogramms für städtische Sozialhäuser gefordert.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 14.07.2011 den Zeit/Maßnahmenplan zur Weiterführung des Neu- und Umbauprogramms für Sozialhäuser, sowie die hierzu erforderliche Mittelbereitstellung beschlossen (Session Nr. 1891/2011).

Die Planung zum Abbruch und Neubau des Wikinger Weg 6, 51061 Köln wird, nachdem nunmehr die Mittel zur Verfügung stehen, auf der Grundlage des Planungsbeschlusses vom 18.09.2007 (DS-Nr. 2754/007) und den Maßgaben und Ausstattungsvorgaben des Grundsatzbeschlusses vom 20.09.2012 (Session Nr.: 1356/2012) vorgelegt. Auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses zur Reduzierung der Baukosten und Ausstattungsstandards waren Neuplanungen zum Bauvorhaben erforderlich.

**Beschlussvorschlag Neubau**

Das Architekturbüro Heinrich Meuter, Piccoloministr. 32, 51063 Köln, wurde auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses vom 20.09.2012 mit der Anpassung der Vorplanung beauftragt. Nach der nun vorliegenden Planung wird das bestehende Sozialhaus aus den 50er Jahren mit 737 m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne abgeschlossene Wohneinheiten, ohne Heizung und mit Etagenduschen und -toiletten durch einen dreigeschossigen Baukörper in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) und 1122 m<sup>2</sup> Wohnfläche in 16 Wohnungen ersetzt (durch Aufrundungen bedingt: 1138 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Rahmen der Förderanträge). Dadurch entsteht eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung mit einem Wohnflächenzuwachs von insgesamt 385 m<sup>2</sup> bei zeitgemäßen Wohnungszuschnitten.

Alle 16 Wohnungen werden nach den Vorgaben des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW und

nach den Wohnraumförderbestimmungen barrierefrei errichtet. Vom Einbau eines Aufzugs wird abgesehen, wobei die Voraussetzungen für einen nachträglichen Einbau entsprechend der Wohnungsbauförderkriterien vorgesehen werden. Im Außenbereich entstehen 16 PKW Plätze und 29 Fahrradplätze, die dem Haus zugeordnet sind.

Das Gebäude erhält eine zentrale Heizungsanlage, sowie eine zentrale Warmwasserversorgung entsprechend den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009).

Die Kostenberechnung zur Umsetzung des Neubauvorhabens erfolgte auf der Grundlage der DIN 276. Danach ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von rd. 2,498 Mio. €. Darin enthalten sind sämtliche Bau- und Baunebenkosten, die Mehrwertsteuer, die Erschließungskosten, sowie die Kosten des Abbruches und der Gestaltung der Außenanlagen.

Eine baurechtliche Abstimmung ist erfolgt. Die technische und sonstige Gebäudeausstattung orientiert sich an den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses vom 20.09.2012. Auf die ursprünglich geplanten Ausstattungen mit Aufzug und rollstuhlfahrgerechter Treppenhaus- und Wohnungsgröße wurde im Rahmen der Neuplanung verzichtet und die energetische Ausstattung an die Anforderungen der EnEV 2009 angepasst.

Die Kostenberechnung wurde vom städtischen Rechnungsprüfungsamt geprüft. Das Rechnungsprüfungsamt stellt hierzu fest, dass, obwohl eine Kostendeckung in den ersten Jahren nicht erreicht werden kann, die Herstellkosten des Gebäudes nach den Werten BKI (Baukosteninformationszentrum) lediglich leicht überhöht, jedoch noch im Rahmen vergleichbarer Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlichem Ausstattungsniveau liegen. Insbesondere die Einhaltung der hohen Schallschutzanforderungen wegen der unmittelbaren Nähe zu Bahntrasse und Autobahn wirken sich kostensteigernd auf die Baukosten aus. Das Rechnungsprüfungsamt hat der Kostenberechnung zugestimmt. Die Einsparvorschläge des Rechnungsprüfungsamtes in Höhe von insgesamt 31.500 € werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt und verringern die Herstellungskosten auf 2.466.500 € (einschl. Abbruchkosten in Höhe von 62.358 €).

Für den Neubau können zinsgünstige Darlehen des Landes in Anspruch genommen werden, die über die NRW.Bank an Bauherren ausgezahlt werden. Die Kostenobergrenze für Bauvorhaben, die Voraussetzung für die Bewilligung von öffentlich geförderten Wohnungsbaudarlehen ist, wird eingehalten. Die Verzinsung der Darlehen erfolgt mit 0,5%, zuzüglich Verwaltungskosten in Höhe von 0,5%. Die Höchstgrenze der Förderung liegt zum Zeitpunkt der Antragstellung bei 1.400 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Förderung erhöht sich um ein Zusatzdarlehen in Höhe von 5.000 € für jede Wohnung, die kleiner als 62 m<sup>2</sup> ist. Die Förderzusage des Landes über ein zinsgünstiges Darlehen in Höhe von 1.632.822 € (67,92 % der Neubaukosten) wurde von der Bewilligungsbehörde in Aussicht gestellt, erlischt aber, wenn nicht der Baubeginn bis Mai 2014 angezeigt wird. Die Baufertigstellung ist für Mitte 2016 vorgesehen.

Der Lageplan, Fassadenansichten, die Wohnungsgrundrisse und die Wohnflächenaufteilung sind der Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt. Die Kostenberechnung nach DIN 276 ist als Anlage 2 beigefügt. Die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes ist der Beschlussvorlage als Anlage 3 beigefügt. Mit den Hinweisen und Anregungen des Rechnungsprüfungsamtes hat sich die Fachdienststelle auseinander gesetzt und das Ergebnis in der Anlage 3.1 zusammen gefasst. Als Anlage 4 ist eine Gegenüberstellung der Kosten und Erlöse, als Anlage 4.1 eine Mietpreisentwicklung und als Anlage 5 eine Aufstellung zu den Folgekosten nach Bezugsfertigkeit beigefügt

### **Alternative Sanierung**

Eine Teilsanierung der bestehenden Aufbauten scheidet aufgrund der erheblichen Mängel und Schäden aus. Eine Generalsanierung ist möglich. Sollte die Generalsanierung des Gebäudes beschlossen werden, ist die Planung durch ein Architekturbüro neu zu erstellen. Allerdings könnte der von der NRW.Bank vorgegebene späteste Zeitpunkt für den Baubeginn - Mai 2014 - nicht mehr eingehalten werden, was voraussichtlich den Verlust der Förderfähigkeit zur Folge hätte.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW und der Wohnraumförderbestimmungen können im Rahmen einer Generalsanierung ca. 13 Wohnungen bei zeitgemäßen Wohnungszuschnitten im öffentlich geförderten Wohnungsbau und 740 m<sup>2</sup> Wohnfläche barrierefrei geschaffen werden. Durch die Einbeziehung und Ausbau des Dachgeschosses wäre ein Wohnflächenzuwachs zwar möglich, jedoch geringer als beim Neubau.

Die Generalsanierung umfasst den notwendigen Anbau eines weiteren Treppenhauses, die Änderung der Grundrissstrukturen, die komplette Erneuerung der technischen und sanitären Anlagen, die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) und der Immissionsbestimmungen. Da sich das Gebäude direkt an einer Bahnlinie befindet, müssen laut Wohnungsbauförderbestimmungen Schallschutzgrundrisse realisiert werden (Kinderzimmer müssen der dem Schall abgewandten Seite zugeordnet sein). Daneben umfasst die Generalsanierung die Dacherneuerung, den Dachausbau und die Schadstoffentsorgung, die Neugestaltung der Außenanlagen, sowie die Erfüllung der statischen und bauphysikalischen Anforderungen und der Brandschutzauflagen.

Die Kostenschätzung zur Umsetzung der Generalsanierung durch die Fachdienststelle erfolgte auf Grundlage der Kriterien der DIN 276. Danach ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von rd. 2,30 Mio. €. Für die Sanierung würde die Fördersumme der NRW.Bank im Falle der Bewilligung 1,216 Mio. € (52,8 % der Sanierungskosten) betragen. Die Baufertigstellung kann bis Mitte 2016 erfolgen.

### **Fazit**

Der Standort Wikinger Weg 6 ist als Kapazität zur Sicherstellung der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung der Stadt Köln unverzichtbar. Durch die baulichen Mängel sind die Wohnungen mittlerweile unbewohnbar. Aus diesen Gründen ist der Abbruch zwingend erforderlich und müsste auch ohne die Neubaumaßnahme durchgeführt werden. Der Abbruch ist nicht investiver Bestandteil der Neubaumaßnahme. Die Baumaßnahme folgt den Ratsbeschlüssen vom 14.07.2011 und 20.09.2012 zur Fortsetzung des Neu- und Umbauprogramms für die städtischen Sozialhäuser.

Sowohl für den Neubau, als auch bei einer Generalsanierung sind Stellplätze, Kinderspielplatz und Feuerwehruzufahrten zu schaffen und Untersuchungen des Baugrunds und der Aufbauten auf Schadstoffe, sowie die Beplanung des Außenbereichs erforderlich. Diese baulichen Erfordernisse wurden kostenseitig berücksichtigt.

Durch die öffentliche Förderung mit den Landesdarlehen unterliegt die monatliche Miete der Bewohner sowohl nach erfolgtem Neubau, als auch nach der Generalsanierung einer vorübergehenden Preisbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz und darf für dieses Bauvorhaben aufgrund der frühen Förderbewilligung 5,10 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich nicht überschreiten. Die Preisbindung gilt für 20 Jahre. Während dieser Zeit kann der Mietpreis jährlich um 1,5% der Bewilligungsmiete erhöht werden (vgl. Anlage 4.1 Mietpreisentwicklung). Die Mieteinnahmen sind ab dem zwölften Jahr nach Baufertigstellung kostendeckend und erhöhen sich weiter. Nach Ablauf von 20 Jahren kann der Mietpreis dem frei finanzierten Wohnungsbau auf Grundlage des Mietspiegels für die Stadt Köln angepasst werden. Die bereits erfolgte Bewilligung der öffentlichen Mittel kann auch in Anbetracht der Neuplanung nicht angepasst werden und ist somit für dieses Bauvorhaben bindend. Eine neue Bewilligung für dasselbe Bauvorhaben ist ausgeschlossen.

Die öffentlichen Mittel für das Gebäude Wikinger Weg 6 wurden 2009 im Rahmen der ursprünglichen Planung (Aufzug, rollstuhlgerechte Wohneinheiten, höherer energetischer Standard etc.) bewilligt. Eine Anpassung an die aktuellen Förderbestimmungen ist, auch in Anbetracht der Neuplanung, ausgeschlossen, da entsprechend der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) der Zeitpunkt der ersten Bewilligung (hier 2009) zugrunde gelegt wird. Daher ist das Bauvorhaben mit einem Mietpreis von 5,10 €/m<sup>2</sup> in den ersten Jahren nicht kostendeckend. Bei Anwendung des aktuellen Mietpreises in Höhe von 6,25 €/m<sup>2</sup> laut WFB 2013 wäre das Bauvorhaben trotz gestiegener Baupreise kostendeckend. Dieser Mietpreis wird auch vom RPA bei neuen Bauvorhaben zugrunde gelegt.

Aufgrund der Förderung ergibt sich eine besonders preiswerte Wohnunterbringung, die sich auch im Fall einer finanziellen Hilfebedürftigkeit der Bewohner positiv auf den Hilfeumfang auswirken wird. Ohne die Landesförderung kann aufgrund der erheblich höheren Kapitalkosten das Ziel, preiswerten

und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nicht erreicht werden.

Der Neubau ist durch die optimale Ausnutzung der baurechtlichen Möglichkeiten sinnvoller und durch die höhere Förderung auch wirtschaftlicher als die Alternative der Generalsanierung. Durch den Neubau entsteht 385 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche mit wesentlich günstigeren Wohnungszuschnitten, die dringend benötigt wird. Auch ist ein saniertes Haus aufgrund seines Alters anfälliger für Reparaturen, als ein Neubau.

Eine Gegenüberstellung der Mieterlöse und Kosten ist als Anlage 4 beigefügt. Die in der Vergleichsberechnung genannten durchschnittlichen Bauunterhaltungskosten würden in mindestens gleicher Höhe auch für den Weiterbetrieb des maroden Altbaus anfallen

Der Restbuchwert des bestehenden Gebäudes beläuft sich Ende 2013 auf 340.186 €. Hierfür und für den Abriss des Altbaus (62.358 €) werden insgesamt 402.544 € benötigt, die im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum in 2013 zur Verfügung stehen.

Auf Basis der aktuellen Kostenberechnung für die Neubaumaßnahme betragen die benötigten Herstellungskosten inkl. Planungskosten ohne Abrisskosten 2.404.142 € (2.466.500 € abzgl. 62.358 €), die in mindestens dieser Höhe auch durch das städtische Rechnungsprüfungsamt bestätigt werden. Unter Beachtung der bereits verausgabten Planungskosten in Höhe von 78.954 € müssen in den Jahren 2013 bis 2015 noch 2.325.188 € veranschlagte Mittel freigegeben werden.

Mit Beschluss vom 14.07.2011 wurde für den Neubau Wikinger Weg 6 ein investives Budget in Höhe von 2.470.000 € beschlossen. Diese Mittel stehen im Hpl. 2013/2014 bzw. in der Mittelfristplanung für das Jahr 2015 zur Verfügung.

Durch die Umplanung, die insgesamt zu einer Kostensenkung führen sollte, mussten mindestens die ursprünglichen Planungskosten i. H. v. 145.060 € eingespart werden. Aufgrund der jährlichen Preissteigerung von rd. 2,5%, die auf Grundlage der Erhebungen für den allgemeinen Baukostenindex für die Jahre 2010 – 2013 einzurechnen sind, ergibt sich eine Erhöhung der ursprünglich vorgesehenen Herstellungskosten auf 2.655.250 € (2.470.000 € + 3\*2,5%). Dieses Faktum ist im Vergleich und zur Beurteilung der tatsächlich erzielten Einsparung aufgrund der Umplanung zu berücksichtigen. Daraus ist erkennbar, dass das Einsparziel mit 106.048 € (2.655.250 € - 2.404.142 € - 145.060 €) erreicht wurde, obwohl die ursprünglich kalkulierten Kosten absolut gering überschritten werden.

Das Neubauprojekt Wikinger Weg 6 wird als Integrationsobjekt geplant. Für die Erstbelegung ist das Konzept der integrativen Belegung vorgesehen. Die Integrationsobjekte werden

- zu einem Drittel an obdachlose Kölner Bürger
- zu einem Drittel an Wohnungssuchende mit Zugangsbeschränkungen zum Wohnungsmarkt und
- zu einem Drittel an dringend Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein aus dem umgebenden Stadtteil

vermittelt.

Durch diese gesteuerte Belegung besteht die Voraussetzung für die Entwicklung einer gegenseitig stabilisierenden Mieterschaft und das Objekt, wie auch seine Mieter, sind in das Wohnumfeld integriert. Die Adresse ist nicht stigmatisiert und akzeptierter Teil des Sozialraumes. Der Personal- und Betreuungsaufwand für die Verwaltung der Objekte kann daher nach einer gewissen Anlaufzeit reduziert werden.

### **Zur Dringlichkeit:**

Aufgrund umfangreicher verwaltungsinterner Abstimmungsprozesse, die der Komplexität der Vorlage geschuldet sind, konnten der Fachausschuss Soziales und Senioren und die Bezirksvertretung nicht und die nachfolgenden Gremien nicht fristgerecht erreicht werden. Die Vorlage ist jedoch dringlich. Eine Beschlussfassung des Rates erst am 17.12.2013 würde den Beginn der Baumaßnahme um 3 Monate verzögern, aufgrund der für die Ausschreibungen einzuhaltenden Fristen und des erforderli-

chen Abbruchs könnte ein Baubeginn bis Mai 2014 nicht mehr erreicht werden. Die Folge wäre die Gefährdung der öffentlichen Förderung der Neubaumaßnahme.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Lageplan, Fassadenansichten, Wohnflächenaufteilungen, Wohnungsgrundrisse
Anlage 2	Kostenberechnung nach DIN 276
Anlage 3	Prüfvermerk des städt. Rechnungsprüfungsamtes
Anlage 3.1	Stellungnahme zum Prüfvermerk
Anlage 4	Gegenüberstellung Kosten u. Erlöse
Anlage 4.1	Mietpreisentwicklung
Anlage 5	Folgekosten nach Bezugsfertigkeit