

**Erstellung eines Wohnheimes auf dem städtischen Grundstück Kuckucksweg 10, 50997 Köln (Godorf) zur Sicherstellung der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung für Flüchtlinge**

Vorlagen-Nummer: 3389/2013

**Stellungnahme zu den Fragen aus dem Bauausschuss am 09.12.2013**

**Größe der Balkone:** Die Flächen von Wohnungen werden üblicherweise nicht nach der DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau) sondern nach der „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)“ ermittelt. Seit dem 1. Januar 2004 wurden die §§ 43 und 44 der II. BV zur Berechnung der Wohnfläche durch die bis heute gültige „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)“ ersetzt. In § 4 Abs. 4 der WoFIV heißt es:

„Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.“

Ausgehend vom Regelfall wurden die Grundflächen der Loggien zu einem Viertel angerechnet; sie sind also viermal so groß, wie in der Berechnung ausgewiesen und damit auch gut nutzbar.

**Innenliegende Treppenhäuser:** Die Lage der Erschließungskerne ist das Ergebnis ausführlicher Entwurfsüberlegungen. Auf Grund der Geometrie der strikt vorgegebenen Baufelder und der Forderung nach flexiblen Grundrissen mit schaltbaren und möglichst vielen gleich großen Wohnräumen, ergab sich eine sinnvolle Anordnung der Treppen im Zentrum. Diese Position gewährleistet die Anordnung einer maximalen Zahl von Wohnräumen an der wertvollen Fassadenfläche und nutzt gleichzeitig die eher schlecht belichtete/nutzbare Mitte des Gebäudes sinnvoll. Der Treppenraum liegt jedoch nicht im Dunkeln sondern wird über den Eingangsbereich und ein großes Oberlicht mit Tageslicht (Zenithlicht) versorgt. Baurechtlich werden keine besonderen/zusätzlichen Anforderungen an diese Lage des Treppenraumes gestellt, da genügend große Öffnungen in allen Geschossen vorhanden sind und es sich bei dem Haus um ein Gebäude geringer Höhe handelt (siehe § 37 BauO NRW in Verbindung mit VV BauO NRW). Auch zur Vermeidung von Konfliktpotential wurde die Variante mit Laubegängen auf Wunsch des Bauherrn verworfen.

**Büroflächen:** Als Ergänzung zur Beantwortung im Bauausschuss sei erwähnt, dass die Büroflächen Vorrichtungen für die haustechnischen Anschlüsse einer Wohnung haben und jederzeit in Wohnungen umgewandelt werden könnten, wenn es notwendig ist.

**Honorarzonen Objektplaner:** Die Verträge mit den Fachplanern sind nach HOAI 1996 abgeschlossen worden. Dort steht in der Einführung unter 9.2.4 Honorarzone, dass das Objekt nach der Grobwertung gemäß § 11 Abs. 1 HOAI bewertet wird. Ergeben sich in dieser Grobwertung ausschließlich Kriterien aus nur einer Honorarzone, so muss nicht mehr nach dem Punktesystem (§ 11 Abs. 2 u.3 HOAI) geprüft werden. Die Honorarzone kann im vorliegenden Fall eindeutig bestimmt

werden: die Planungsanforderungen für die Flüchtlingsheime in den aufgeführten Bewertungsmerkmalen (Einbindung in die Umgebung, Anzahl der Funktionsbereiche, gestalterische Anforderungen, konstruktive Anforderungen, technische Gebäudeausrüstung, Ausbau) haben einen durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad und sind somit Honorarzone III Mindestsatz.