



2018-1209 KOB Pater Prinz  
Weg Neubau 4 MFH ENT-  
WURF.docx

Eingang 20. Sep. 2018

56 - Amt für Wohnungswesen  
Abteilung: .....  
Abschnitt: 562/4

56

Den 26/9. 2018

**Pater-Prinz-Weg (Bezirk 2), Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern im sozial geförderten Wohnungsbau**

**Hier: Prüfung der Kostenberechnung, RPA- Nr. 2018/1209**

**Kostenberechnungssumme ungeprüft: 3.844.605,84 EUR brutto**

**Kostenberechnungssumme geprüft: 3.844.605,84 EUR brutto**

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 23.08.2018 ist die Kostenberechnung für den Bau von vier Mehrfamilienhäusern mit 14 Wohneinheiten in konventionelle Bauweise im geförderten Wohnungsbau beim RPA zur Stellungnahme eingegangen. Angestrebter Baubeginn ist der April 2019. Die Fertigstellung ist im September 2020 geplant. Ursprünglich wurde mit Beschlussvorlage 4223/2016 aus der Ratssitzung vom 14.02.2017 die Planung von Flüchtlingsunterkünften am o.g. Standort der Verwaltung in Auftrag gegeben. In Anbetracht der mittlerweile rückläufigen Flüchtlingszahlen ist das Amt für Wohnungswesen bestrebt, nach einer laut den Unterlagen amtsinternen Entscheidung, die vorgesehen Bauten im Rahmen des sozial geförderten Wohnungsbaus zu realisieren.

Die gemäß Rechnungsprüfungsordnung durchgeführte technisch-wirtschaftliche Prüfung hat ergeben:

Die Kostenermittlung wird unter den folgenden Bemerkungen bestätigt.

Es sollte durch die Fachdienststelle vor Einholung des Beschlusses geklärt werden, ob und in welcher Höhe das Bauvorhaben förderfähig ist, vor allem in Anbetracht der Tatsache, dass die Kostenobergrenze der Förderung derzeit überschritten wird.

Die Pläne und Kostenberechnungen der externen Planer und Fachplaner sind nicht vom Bauherrn -56- mitgezeichnet, damit ist nicht dokumentiert, dass diese dokumentiert, dass diese geprüft und akzeptiert sind.

Geplant ist der Bau von vier Mehrfamilienhäusern auf zusammenhängenden Flurstücken am Ende des Pater-Prinz-Weg. Die Grundstücke davor bis zur Kapellenstr. wurden im Rahmen einer Konzeptvergabe von der Stadt Köln an einen Projektentwickler veräußert. Diese Konzeptvergabe beinhaltet bereits die Gestaltung der Straße und der Gebäude. Um ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten, orientiert sich die vorliegende Planung an diesen.

Auf Grundlage der Kennwerte/zahlen wurde ein Wert von rd. 3.160 EUR je m<sup>2</sup>/Wohnfläche ermittelt. Der Wert liegt ca. 20% Prozent über den Kosten von Vergleichsobjekten laut BKI 2017 und wird vom Fachamt damit begründet, dass es gem. B-Plan nur möglich ist, vier kleinere Gebäude mit nur zwei Vollgeschossen zu errichten, anstatt ein größeres Objekt mit

mehreren Geschossen. Ein Beispielvergleich liegt dem Vorgang bei und erläutert dies plausibel. Eine stichprobenhafte Überprüfung der Mengenermittlung, sowie der Einheitspreise anhand der BKI ergab bei den 300er und 400er Kostengruppen keine Auffälligkeiten.

Die 500er Kosten sind nachvollziehbar aufgestellt und in der Höhe angemessen.

Die Planungskosten wurden auf Nachfrage bei der Fachdienststelle detailliert aufgeschlüsselt und liegen im Bereich von rd. 27% der gesamten Bausumme.

Gegen die Fortführung der Maßnahme bestehen keine Bedenken.

?

Mit freundlichen Grüßen

gez. Hemsing