

# Anlage 12

## Antwort der Verwaltung zu den Fragen aus der Sitzung des Bauausschusses vom 02.12.2019

### 1. Hintergrund

In der Vergangenheit wurden bei der kostenmäßigen Betrachtung nur die Kosten des Teilplanes 1004 berücksichtigt. Der Tilgungsnachlass in Höhe von 25 % wirkte sich insoweit nicht kostenmindernd aus, da er in einem anderen Teilplan abgebildet wird. Für dieses Bauvorhaben wird ein Tilgungsnachlass i. H. v. voraussichtlich rund 411.500 Euro gewährt (abweichend von der Beschlussvorlage, hier waren fälschlich 297.375 Euro ausgewiesen). Auf die Abschreibungsdauer des Gebäudes von 60 Jahren bezogen, ergibt sich ein jährlicher kalkulatorischer Ertrag von rund 6.850 Euro, der die jährliche Belastung entsprechend vermindert.

Es finden zurzeit verwaltungsinterne Abstimmungsgespräche statt, inwieweit die wirtschaftlichen Zusammenhänge der Bauvorhaben künftig umfassender dargestellt werden können.

### 2. Sollte die Glasfassade durch eine feste Wandfassade (WDVS-Fassade) ersetzt werden?

Bei dem für den Bau der Glasfassade verwendeten Profilglas handelt es sich um ein kostengünstiges, serienmäßig hergestelltes Industrieglas, das häufig im Fabrik- oder Hallenbau verwendet wird. Es ist durchscheinend, jedoch nicht durchsichtig. Das Glas dient im Bereich des Treppenhauses teilweise der Verkleidung von dahinter liegendem Mauerwerk/Beton, teilweise ist es das alleinige Fassadenelement, das einen Lichteinfall in das Treppenhaus zulässt. Von außen ist das Erscheinungsbild homogen. Zur vorschriftsmäßigen Belüftung des Treppenhauses sind die Profilglas-Elemente auf der Westseite mit Fenstern durchsetzt. Von einer Aufheizung des Treppenhauses durch die Verwendung einer Glasfassade ist nicht auszugehen, da die durchscheinenden Teile des Treppenhauses nach Osten bzw. nach Westen ausgerichtet sind und es nach Süden hin an einen Gebäuderiegel grenzt. Alternativ hierzu könnte die Fassade auch als Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) mit Putz und Anstrich ausgeführt werden, die zur Belichtung und Belüftung des Treppenhauses allerdings auch mit Fenstern versehen werden müsste. Die durch die Glasfassade entstehenden Mehrkosten in Höhe von 8.000 € brutto sind insoweit moderat.

Eine derartige Kostenerhöhung kann sich jedoch aus Sicht der Verwaltung unter anderem durch geringere Folgekosten perspektivisch bewähren.

Die Glasfassade birgt den Vorteil eines deutlich geringeren Pflegeaufwandes, da Glas als Material wenig pflegeintensiv ist. Eine bei WDVS-Fassaden nach gewisser Zeit erforderliche, kostenintensive Erneuerung von Anstrich oder gar Putz entfällt. Auch eine saisonal wiederkehrende Reinigung der Profilglas-Elemente ist nicht erforderlich. Die Fassade kann stattdessen, wie andere Konstruktionen auch, im konkreten Bedarfsfall gereinigt werden. Für die vorliegende maximale Höhe von 13 Metern existieren handelsübliche Ausrüstungsgegenstände, die auch von einem Hausmeister bedient werden können. Zur Entfernung stärkerer Verschmutzungen kann ferner ein Hubsteiger zum Einsatz kommen. Die in die Fassade integrierten Fenster werden, analog zu anderen Treppenhäusern, regelmäßig von innen gereinigt.

Darüber hinaus sprechen gestalterisch-architektonische Aspekte für die Verwendung der Glasfassade, da durch den Materialwechsel ein optisch verbindendes Element zwischen den beiden Gebäudeteilen geschaffen wird. In Anbetracht dieser beiden Punkte hat sich die Verwaltung für die Errichtung einer Glasfassade entschieden.

### **3. Ist eine Erhöhung der Geschossigkeit möglich?**

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich in Ermangelung eines Bebauungsplans für das in Rede stehende Grundstück nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Vorhaben liegt innerhalb überbaubarer Flächen und ist planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Hinsichtlich der Höhenentwicklung sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Die unmittelbar umgebende Bebauung entlang der Waldstraße und der Antoniusstraße ist 2,5-geschossig. Die gegenüberliegende Bebauung entlang der Waldstraße ist 4-geschossig ausgeprägt. In einer ämterübergreifenden Vorbesprechung des Bauvorhabens innerhalb der Verwaltung vom 07.09.2018 wurde eruiert, dass die geplante Bebauung in diesem Zusammenhang mit drei Vollgeschossen sowie einem Satteldach entlang der Waldstraße grundsätzlich möglich ist. Im hinteren Bereich zur Antoniusstraße hin ist die Höhe jedoch auf maximal zwei Vollgeschosse und ein Satteldach zu reduzieren. Eine darüber hinausgehende Erhöhung ist im Hinblick auf das Einfügungsgebot nicht zu rechtfertigen.

### **4. Kostengegenüberstellung des Bauvorhabens mit/ohne Badewanne**

Die Mehrkosten, die durch den Einbau einer Badewanne entstehen, belaufen sich auf schätzungsweise 2.000-3.000 € brutto. Förderrechtlich können dadurch zusätzliche 3-5 m<sup>2</sup> je Wohnung als förderfähig und somit als vermietbar angesehen werden, die andernfalls als öffentliche Flächen ausgewiesen oder gar als Totraum geplant werden müssten. Der Einbau einer Badewanne hat auf die Gesamt-Nutzfläche des Gebäudes keinen wesentlichen Einfluss. Insofern können durch den Verzicht auf eine Badewanne auch keine weiteren Baukosten eingespart werden.

Da derzeit 2.050 € pro m<sup>2</sup> an Förder-Darlehen bewilligt werden, erhöht sich durch den Einbau einer Badewanne das gewährte Darlehen um ca. 6.000-10.000 €. Hierauf gewährt die NRW-Bank einen Tilgungsnachlass in Höhe von 25 % (in vorliegendem Fall 1.500 €-2.500 €). Allein mit diesem Betrag können die Kosten für den Einbau der Badewanne weitgehend gedeckt werden.

Den zusätzlichen Kosten für den Einbau einer Badewanne stehen ferner zusätzliche Kalt-Mieteinnahmen in Höhe von 250 €-400 € pro Jahr gegenüber, die allein durch die Erhöhung der vermietbaren Wohnfläche um 3-5 m<sup>2</sup> generiert werden.

Unterm Strich entstehen somit keine zusätzlichen Kosten durch den Einbau der Badewanne. Das Handeln der Verwaltung zielt nicht auf die Schaffung eines möglichst hohen Qualitätsstandards ab. Vielmehr passt sie die Planungen den förderrechtlichen Investitions-Anreizen an.

### **5. Kostenvergleich Einbau/Verzicht auf Aufzug**

Nach § 39 Abs. 4 S. 1 BauO NRW ist der Einbau eines Aufzugs bei Gebäuden mit mehr als drei oberirdischen Geschossen obligatorisch. Oberirdische Geschosse sind solche Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen, § 2 Abs. 5 BauO NRW. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 BauO NRW handelt, da § 39 BauO NRW diese Differenzierung nicht aufgreift. Der geplante 3,5-geschossige Gebäuderiegel an der Waldstraße weist folglich 4 oberirdische Geschosse im Sinne des § 39 BauO NRW auf. Daraus ergibt sich die Verpflichtung zum Einbau eines Aufzugs. Die von Verwaltung und Politik angestrebte größtmögliche Ausnutzung der möglichen Geschossigkeit kann folglich nur im Zusammenhang mit einem Aufzug realisiert werden.

## 6. Kostendifferenzen zwischen grober Kostenschätzung und Kostenberechnung

In einem seitens der Verwaltung erstellten ersten **Kostenrahmen** wurden 2017 Gesamtkosten in Höhe von ca. 2,1 Mio. € netto ausgewiesen.

Im Zuge der Planung in den Leistungsphasen 1-3 wurde dann in 2019 ein aktualisierter **Kostenrahmen** erstellt, der mit einer Gesamtsumme von 2.035.161,90 € netto schließt.

Demgegenüber ergibt die in der Leistungsphase 3 vom beauftragten Architekturbüro erstellte **Kostenberechnung** eine Summe von 2.267.655,78 € netto.

Somit ergibt sich eine Differenz von ca. 230.000 € zwischen der Endsumme des Kostenrahmens und der der Kostenberechnung.

Die auftretende Abweichung ergibt sich zum einen dadurch, dass der Kostenrahmen nicht von der Installation eines Aufzuges ausgeht (62.500 € netto). Zum anderen führt der Kostenrahmen der Verwaltung nicht die Abrisskosten für das Bestandsgebäude auf (168.078,25 € netto), da diese Kosten im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung konsumtiv abgebildet werden. In der Kostenberechnung des Architekturbüros sind sie jedoch, der DIN 276 entsprechend, enthalten.

Dementsprechend bestehen tatsächlich keine wesentlichen Differenzen zwischen Kostenrahmen und -berechnung.