



56 über Dez. V

**Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem Grundstück Houdainer Str. (Bezirk 7)**

hier: Prüfung der Kostenberechnung, RPA- Nr. 2019/1437

**Eingereichte Kosten: rd. 3.837.078,- EUR brutto**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Ratssitzung am 27.09.2018 wurde die Planung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses im sozial geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Houdainer Str. o. Nr. (Köln-Zündorf) mit einem geschätzten Kostenrahmen von 3.140.000,-€ beschlossen (Vorlagen - Nr. 2384/2018). Im Rahmen dieser Planung durch ein von -56-, Amt für Wohnungswesen, beauftragtes Architekturbüro wurden ein Planungsentwurf und eine Kostenberechnung erstellt. -56- beabsichtigt darauf basierend, einen Baubeschluss zu erwirken. Vorgesehen ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen, einem Dachgeschoss, sowie Unterkellerung und Tiefgarage. Die Planung sieht einen Baukörper mit 14 barrierefreie Wohneinheiten zwischen 45- und 93 m<sup>2</sup>, wovon zwei rollstuhlgerecht sein sollen, in konventioneller Bauweise unter Beachtung der EnEV 2016 vor.

Die vorgelegten Unterlagen wurden mit dem Ergebnis geprüft, dass der Fortführung der Maßnahme grundsätzlich keine Bedenken entgegenstehen. Im Einzelnen wurde im Rahmen der Prüfung folgendes festgestellt:

Die Erhöhung der vorliegenden Kostenschätzung gegenüber dem Kostenrahmen aus dem Planungsbeschluss wurde durch die Fachdienststelle wie folgt begründet:

Eine allgemeine Preissteigerung der Baupreise für das Jahr 2019 gegenüber 2018 von rund 5%, sowie durch die im Rahmen der tiefergehenden Planung zusätzlich gewonnenen Erkenntnisse, hier die Notwendigkeit einer Lüftungsanlage sowie die Errichtung von Rückstauschächten und einer Hebeanlage für die Grundstücksentwässerung.

Dementsprechend erhöhen sich auch die Planungskosten anteilig.

Die vorgelegten Kosten i.H.v. von rd. 3.837.078,- EUR brutto teilen sich in den Kostengruppen nach DIN 276 wie folgt auf:

200er, Vorbereitende Maßnahmen	53.859,- EUR
300er, Bauwerk - Baukonstruktion	2.056.497,- EUR
400er, Bauwerk - technische Anlagen	518.329,- EUR
500er, Außenanlagen und Freiflächen	416.186,- EUR
600er, Ausstattung und Kunstwerke	-
700er, Baunebenkosten	792.206,- EUR

Die Planungskosten betragen in Bezug auf die Baukosten (300er & 400er) ca. 31%.

Nicht berücksichtigt wurden laut den Unterlagen die internen Kosten (Bauherrenkosten). Diese sollten der Vollständigkeit halber mit aufgeführt werden.

Bei den Mengen- und Kostenangaben konnten nach stichprobenartiger Prüfung keine ungewöhnlich auffälligen Ansätze erkannt werden.

Die Kosten auf die laut Angaben der Fachdienststelle förderfähige Wohnfläche (1028 m<sup>2</sup>) bezogen werden mit rd. 2904,- €/m<sup>2</sup> (einschl. 500er Kostengruppe) angegeben. Damit befindet sich das Objekt unterhalb des für 2019 vorgesehen Orientierungswertes von 3.000 €/m<sup>2</sup>, der von der Bewilligungsstelle bei der Förderantragstellung als Grenzwert angegeben wird. Ein Teil der Finanzierung in Höhe von 2.050 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche kann laut den Unterlagen über ein zinsgünstiges Darlehen der NRW-Bank erfolgen.

Auf vergleichbare Objekte aus dem Baukostenindex bezogen bewegt sich die Maßnahme tendenziell im oberen, aber noch angemessenen Kostenbereich. Begründet wird dies mit dem Umstand, dass die Maßnahme gemessen am sozialen Wohnungsbau mit nur 14 Wohneinheiten eher klein ist. Damit steigt der Anteil der Nebenflächen/Erschließungsflächen, die sich kostenmäßig auf das Bauvorhaben auswirken. Zudem ist zur Sicherstellung von Stellplätzen laut Angaben der Fachdienststelle der Bau einer Tiefgarage notwendig, die aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet als sogenannte „weiße Wanne“ auszuführen ist.

Die Pläne und Kostenberechnungen der externen Planer und Fachplaner sind größtenteils vom Bauherrn und Entwurfsverfasser mitgezeichnet.

Der Baubeginn ist laut den Unterlagen für April 2021 und die Fertigstellung für Juli 2022 vorgesehen. Die Bauzeit wird mit rund 16 Monaten angegeben. Der Vorlauf von gut einem Jahr für Planung, Baugenehmigung, Ausschreibung und Vergabe sollte für eine Maßnahme in dieser Größenordnung ausreichend sein.

Mit freundlichen Grüßen

A large black rectangular redaction box covering the signature of the sender.