

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich-geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Deutzer Weg o. Nr., 51143 Köln-Porz-Mitte, Gemarkung Porz, Flur 2, Flurstück 3304 - Baubeschluss

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Integrationsrat	13.04.2021
Ausschuss Soziales und Senioren	15.04.2021
Bauausschuss	25.01.2021
Bezirksvertretung 7 (Porz)	28.01.2021
Finanzausschuss	03.05.2021
Rat	06.05.2021

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit dem Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Deutzer Weg o. Nr., 51143 Köln-Porz-Mitte, Gemarkung Porz, Flur 2, Flurstück 3304, mit Gesamtbaukosten in Höhe von rund 4,43 Mio. € brutto.

Gleichzeitig werden die investiven Auszahlungsermächtigungen in entsprechender Höhe im Teilplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, nach der Umschichtung von der Finanzstelle 5620-1004-0-5999 – Flüchtlings-WH bei der Finanzstelle 5620-1004-7-5197 – Neubau Deutzer Weg, freigegeben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	4,43 Mio. €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2024

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>54.802</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>73.833</u> €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2024

a) Erträge	<u>97.915</u> €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

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

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Neben der allgemeinen Daseinsvorsorge im Themenfeld Wohnen stellt das Amt für Wohnungswesen die Versorgung von Personengruppen mit besonderen Bedarfen sicher. Hierzu gehört auch die Bereitstellung und Verwaltung von Unterkünften und Wohnungen für dringend Wohnungssuchende.

In der Kölner Stadtgesellschaft besteht nach wie vor ein großer und breit gefächelter Bedarf an individuellem Miet-Wohnraum. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen für Einkommensgruppen, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben, sich am Wohnungsmarkt aber selber nicht versorgen können. Der Bestand an entsprechenden in der Regel öffentlich geförderten Wohnungen mit Mietpreisbindung, die darüber hinaus auch einen zeitgemäßen bedarfsgerechten und bautechnischen Standard bieten, ist jedoch nach wie vor nicht ausreichend. Auch die errichteten Wohnungsneubauten der letzten Jahre haben insoweit nur ansatzweise zur Entspannung der Situation beitragen können. In der Konsequenz muss ein Großteil dieses Personenkreises von der Stadt Köln auf öffentlich-rechtlicher Grundlage – teilweise in angemieteten kostenintensiven Objekten – untergebracht werden, obwohl ein Miet-Wohnverhältnis grundsätzlich möglich wäre. Hierzu zählen unter anderem Geflüchtete, die trotz eines längerfristigen Aufenthaltsstatus weiterhin in städtischen Unterkünften leben. Neben diesem Personenkreis sollen auch von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen nach Möglichkeit in reguläre Wohnverhältnisse geführt werden, um hierdurch nicht nur dem

Grundbedürfnis auf eigenverantwortliches Wohnen Rechnung zu tragen, sondern gleichzeitig auch den Haushalt zu entlasten, indem die hohen Unterbringungskosten pro Kopf in den städtischen Sozialeinrichtungen reduziert werden können. Hierdurch erhält die Verwaltung zudem auch Handlungsspielräume im Umgang mit ihren Unterkünften und Wohnheimen, etwa zur Reservehaltung.

Die Verwaltung forciert daher auf den ihr zur Verfügung stehenden Flächen entsprechende Wohnungsbaupotenziale, um dringend benötigte Kapazitäten an preiswertem Wohnraum zu realisieren. Dementsprechend hat der Rat in seiner Sitzung vom 27.09.2018 beschlossen, am Standort Deutzer Weg / Ecke Bergerstraße Planungen zur Schaffung von Wohnraum im öffentlich-geförderten Wohnungsbau aufzunehmen (Planungsbeschluss mit der Vorlagen-Nummer 1129/2018).

Geplantes Vorhaben:

Den oben dargestellten Hintergrund berücksichtigend, beabsichtigt die Verwaltung, auf dem städtischen Grundstück Deutzer Weg o. Nr., 51143 Köln-Porz-Mitte, Gemarkung Porz, Flur 2, Flurstück 3304 einen öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren, um dringend benötigten Wohnraum für einkommensschwache Kölner Bürgerinnen und Bürger mit Wohnberechtigungsschein zu schaffen. Bei der späteren Belegung sollen insbesondere anerkannte Geflüchtete im Rahmen der sogenannten Drittelbelegung, wozu sich die Verwaltung selbst verpflichtet hat, berücksichtigt werden, um diesen Personenkreis verstärkt in die Bevölkerung zu integrieren.

Bauplanungsrecht:

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Vorprüfung wurde unter Berücksichtigung der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben die Bebaubarkeit der insgesamt 1.663 m² großen Grundstücksfläche festgestellt.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich in Ermangelung eines Bebauungsplans für das in Rede stehende Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch (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 Bauvorhaben Deutzer Weg liegt innerhalb überbaubarer Flächen und ist planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Hinsichtlich der Höhenentwicklung (Geschossigkeit) sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Der Umgebungsrahmen wird im Westen durch die Bebauung entlang der Bergerstraße und im Norden durch jene entlang des Deutzer Wegs definiert. Dieser Bereich ist durch Gebäude von maximal zwei Vollgeschossen mit ausgebauten Sattel- bzw. Walmdächern geprägt. In einer ämterübergreifenden Vorbesprechung des Bauvorhabens wurde eruiert, dass die geplante Bebauung in diesem Zusammenhang mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss grundsätzlich möglich ist. Eine darüber hinausgehende Erhöhung ist im Hinblick auf das Einfügungsgebot nicht zu rechtfertigen.

Baubeschreibung:

Die auf diesen bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen fußende Entwurfsplanung sieht nunmehr eine Mehrparteien-Wohnanlage in konventioneller Bauweise vor, die sich äußerlich durch zwei frei stehende Gebäude unmittelbar entlang der Straßenfronten zeigt. Die beiden Baukörper besitzen jeweils zwei Vollgeschosse und zusätzlich ein zurückspringendes Staffelgeschoss. Sie sind voll unterkellert und durch eine gemeinschaftliche Tiefgarage miteinander verbunden.

Nach der vorliegenden Planung beträgt die Wohnfläche der abgeschlossenen Wohnungen insgesamt rund 1.166 m². Es sind 16 Wohneinheiten geplant, deren Größe zwischen rund 35 m² für ein 1-Zimmer-Appartement und 121 m² für eine 5-Zimmer-Wohnung variiert. Alle Wohnungen verfügen über Freibereiche in Form von Terrassen oder Balkonen.

Alle 16 Wohnungen werden nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften und nach den Wohnraumförderbestimmungen barrierefrei errichtet. Da das Grundstück verkehrsgünstig unweit des Porzer Zentrums liegt, sind 4 Wohnungen im Haus 1 darüber hinaus gehend auch für Rollstuhlfahrende ausgelegt.

Eine Besonderheit hinsichtlich des Grundstückes besteht in den Schall-Immissionen, denen es ausgesetzt ist. Die Fläche liegt nicht nur direkt an einer Straßenkreuzung, sondern ebenfalls im Einflussbereich einer zweispurigen Hochstraße gen Süden und der Bahnstrecke Köln-Troisdorf gen Osten. Dies führt zu einer überdurchschnittlichen Lärmbelastung. An diesen erschwerten Bedingungen hat das Architekturbüro seine Planungen ausgerichtet, was sich auch gestalterisch niedergeschlagen hat: Der Baukörper ist hakenförmig und überwiegend grenzständig an der Straßenkreuzung entlanggeführt, um den hinteren Grundstücksbereich von den oben genannten Faktoren abzuschirmen. Er ist straßenseitig weitgehend mit einer robusten Klinker-Verblendfassade versehen, die gegen Verschmutzungen unempfindlich ist. Die Fenster sind dort, wo sie unmittelbar an die Straße grenzen, schmal gehalten. Auch die Aufteilung des Gebäudes selbst ist den Gegebenheiten angepasst: Wohn- und Schlafräume sowie Freisitze liegen ausschließlich zur Hofseite hin.

Der Einbau eines Aufzuges ist für die vorliegende Planung gemäß der Landesbauordnung zwar nicht vorgeschrieben. Die Notwendigkeit ergibt sich jedoch aus der Absicht, ebene rollstuhlgerechte Wohnungen zu planen und das Grundstück dabei optimal mit Wohnraum zu nutzen: Diejenigen Mieter, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, müssen Zugang zu ihrem wohnungseigenen Abstellraum und zu ihrem KFZ-Stellplatz haben. Wenn der Abstellraum jedoch, wie üblich, im Kellergeschoss untergebracht ist und sich die KFZ-Stellplätze in einer Tiefgarage befinden, ist der Rollstuhlnutzer auf einen Aufzug angewiesen. Im vorliegenden Fall hätten die Abstellräume nur dann innerhalb der Wohnungen eingeplant werden können, wenn dafür ein ganzes Schlafzimmer entfallen wäre. Ferner ist es nicht möglich, KFZ-Stellplätze ebenerdig einzurichten. Dies hätte zu einer weiteren Flächenversiegelung geführt, was wiederum bedeutet hätte, dass das Projekt nicht gefördert werden kann. Aus diesen Gründen befinden sich alle Abstellräume im Keller und alle KFZ-Stellplätze in der gemeinsamen Tiefgarage, sodass die Grundstücksfläche optimal genutzt wird. Die Rollstuhlnutzer sind insoweit allerdings auf einen Aufzug angewiesen. Um jedoch nur einen der beiden Aufzugskerne – die förderrechtlich bedingt ohnehin in jedem Haus zu errichten sind – tatsächlich mit einem Fahrstuhl ausstatten zu müssen, hat das Planungsbüro alle rollstuhlgerechten Wohnungen im Haus 1 untergebracht.

Im Kellergeschoss befinden sich, neben den benannten Abstellräumen für Haus 1 und Haus 2 und der gemeinsamen Tiefgarage, Technik- und Serviceflächen für Hausmeister, Hausanschluss und Heizungszentrale sowie je ein kombinierter Wasch-/Trockenraum und ein Fahrradraum für jedes Haus.

Energetisch ist das Gebäude entsprechend den Bestimmungen bzw. auf Grundlage der aktuellen Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016) geplant. Die Umsetzung eines darüber hinausgehenden Energiestandards (Passivhaus-Standard) ist gem. den einschlägigen Förderbestimmungen nicht gefordert bzw. von der Verwaltung aus den nachfolgenden Gründen auch nicht beabsichtigt. Grundsätzlich ist die Planung und Umsetzung von Wohngebäuden unter Berücksichtigung des Passivhaus-Standards realisierbar. Die bislang durchgeführten Vergleiche haben jedoch gezeigt, dass die Errichtung von Gebäuden nach EnEV in der Regel die wirtschaftlichere Lösung darstellt, da hierbei der geringste Barwert bzw. die geringste Amortisationsdauer ausgewiesen wurde; siehe hierzu Vorlage 0537/2018. Darüber hinaus favorisiert die Verwaltung insbesondere im öffentlich verwalteten Geschosswohnungsbau auch weiterhin den Standard nach EnEV 2016, da sich dieser bewährt hat, die entsprechende Anlagentechnik wartungsfreundlich ist und von vielen Nutzergruppen akzeptiert wird. Die Verwaltung ist gleichwohl bestrebt, ihr Handeln auf das Ziel der Klimaneutralität hin auszurichten. Im Zuge dessen ist beabsichtigt, den Passivhaus-Standard beim geförderten Wohnungsbau in Kürze im Rahmen eines Pilotprojekts zu realisieren und anschließend zu erproben.

Als Heizsystem fungiert eine zentrale Gas-Heizungsanlage, unterstützt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe als regenerative Energiequelle. Die Verteilung der Raumwärme erfolgt als Fußbodenheizung. Warmwasser bereiten elektronisch geregelte Durchlauferhitzer.

Ergänzend zu den Wohneinheiten sind grundsätzlich auch KFZ-Stellplätze in gleicher Anzahl zu errichten (notwendige Stellplätze). Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr werden bauaufsichtlich an diesem Standort allerdings statt 16 nur 12 Stellplätze für notwendig erachtet. Diese 12 Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, da die Grundstücksgröße, wie oben beschrieben, nicht ausreicht, um sie oberirdisch zu errichten. Der Zugang zur Tiefgarage

erfolgt über eine Rampe seitlich des Gebäudes. Zusätzlich zu den beiden Fahrradräumen im Keller werden oberirdisch, im halb-öffentlichen Bereich zwischen den Gebäuden, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen. Diese ergänzen die vergleichsweise kleinen Räume im Keller und sind ebenso für Besucher zugänglich.

Im hinteren Geländebereich sind Außenanlagen geplant, die nur durch das Gebäude oder über verschließbare Tore erreichbar sind. Wege und Plätze sind durchweg barrierefrei. Abstellflächen für Mülltonnen befinden sich verkehrsgünstig in der Nähe zur Straße und grenzen die Anlage zusätzlich ab. Es sind zwei Sandspielflächen für Kinder verschiedener Altersstufen vorgesehen, die von Sitzmöglichkeiten begleitet werden. Die Freiflächen werden, wo erforderlich, mit Hecken abgegrenzt. Bepflanzung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Aspekte, wie dem Vogel- und Insekten-schutz. Es sind weiterhin Bäume in verschiedenen Größen vorgesehen.

Laut Wohnraum-Förderbestimmungen soll bei einem geförderten Projekt ein Drittel der überplanten Grundstücksfläche als Grünanlage geplant werden, um ein naturnahes Wohnen zu ermöglichen. Dieser Gedanke kann allerdings nur dann verwirklicht werden, wenn das Plangebiet entsprechend groß ist. Da auf dem hier in Rede stehenden Grundstück nicht ausreichend Fläche zur Verfügung steht, wird dieser Mangel über eine extensive, pflegeleichte Dachbegrünung kompensiert. Die hierfür entstehenden Zusatzkosten können über ein Zusatz-Darlehen der NRW.Bank in Höhe von 75 % der Herstellungskosten mitfinanziert werden.

Die geschätzte Nutzungsdauer des Gebäudes beträgt mindestens 60 Jahre.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ein Bauvorhaben wirkt sich in aller Regel auf den Klimaschutz aus, da hierdurch ein Ressourcenverbrauch eintritt, der eine Zunahme der CO²-Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt. Zudem findet eine dauerhafte Flächenversiegelung statt, sowohl bei Neu- als auch bei Ersatzbauten. Um einer wachsenden Kölner Stadtgesellschaft Rechnung tragen zu können, werden notwendige Bauvorhaben so geplant, dass ihre Umsetzung und anschließende Nutzung unter Berücksichtigung des aktuellen Standes und Einsatzes neuer umweltschonender Technologien von Wissenschaft und Technik nachhaltig ist. Hierzu zählt insbesondere auch die geplante Dachbegrünung (siehe oben).

Zeitraumen:

Der Baubeginn könnte voraussichtlich ab dem 1. Quartal 2022 erfolgen, wobei mit einer reinen Bauzeit von 24 Monaten zu rechnen ist.

Die Fertigstellung ist bis zum 1. Quartal 2024 geplant.

Wirtschaftlichkeit:

Der geplante Neubau am Deutzer Weg ist in seiner Gesamtheit eine investive Einzelmaßnahme. Aus der vorliegenden Kostenberechnung gemäß DIN 276 ergeben sich bei derzeitigem Planungsstand Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich rund 4,43 Mio. € brutto. Diese Kostenberechnung geht davon aus, dass Abweichungen der im Bauverlauf tatsächlichen entstehenden Kosten bei maximal 20 % liegen. Diese Berechnung beinhaltet sämtliche Bau- und Baunebenkosten inklusive Mehrwertsteuer, interne oder kalkulatorische Kosten sind nicht umfasst.

Im Vorfeld einer Investitionsmaßnahme ist ihre Wirtschaftlichkeit zu überprüfen, vgl. § 13 KomHVO. Ein Wirtschaftlichkeitsvergleich aus mehreren Alternativen kommt im vorliegenden Fall nicht in Betracht, da es gerade Ziel der Verwaltung ist, auf ausgewählten Grundstücken Wohnungsbau in Eigenregie zu betreiben und selbst zu vermieten. Alternativ zu betrachtende Investorenmodelle bieten der Verwaltung hier nicht die Gestaltungsräume, die notwendig sind. Insbesondere Belegungsrechte, Objektkontrolle und planerische Freiheit spielen in diesem Zusammenhang eine herausragende Rolle. Es besteht insoweit kein Vergleichspunkt.

Gleichwohl sollen die städtischen Wohnbauprojekte wirtschaftlich sein. Ziel der Stadt Köln ist es hierbei nicht, mit dem eingesetzten Investitions-Kapital eine Rendite zu erwirtschaften. Vielmehr steht hier im Vordergrund, auch im Bereich des sozialen Geschosswohnungsbaus nach Möglichkeit kostendeckend zu arbeiten. Dabei ist es durchaus möglich, dass der soziale Wohnungsbau als freiwillige Leis-

tung tendenziell ein Zuschussgeschäft ist.

Kostenvorteile lassen sich grundsätzlich jedoch allein schon dadurch erzielen, dass durch den neu geschaffenen Miet-Wohnraum Menschen aus den städtischen Unterbringungs-Einrichtungen hierin umziehen können. Unterbringungsplätze sind pauschal betrachtet kostenintensiver als eine Mietwohnung.

Unabhängig hiervon soll ein Investitionsvorhaben im sozialen Wohnungsbau aber schon für sich genommen wirtschaftlich sein. Die Verwaltung hat daher für das vorliegende Bauvorhaben eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorgenommen. Diese Betrachtung orientiert sich an der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II.BV) Diese II. BV ist anzuwenden, wenn für ein Bauvorhaben im geförderten Wohnungsbau eine Kostenmiete ermittelt werden soll. Sie ist ebenfalls anzuwenden, um die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens - ausgehend von einem feststehenden Mietzins (in diesem Falle 6,80 € im Anfangsjahr) zu berechnen. Die Berechnung der Wirtschaftlichkeit erfolgt mittels einer Gegenüberstellung der prognostizierten laufenden Aufwendungen und Erträge.

Die von Verwaltungsseite erstellte Berechnung berücksichtigt auch Preissteigerungen (2 % p. a.) bzw. Mieterhöhungen (1,5 % p. a.) über die angenommene Projektlaufzeit, wobei die jährlichen Werte übersichtlich als Durchschnittswerte zusammengefasst sind. Die Aufstellung ist als Anlage beigefügt. Im Ergebnis stehen den laufenden jährlichen Aufwendungen von durchschnittlich 183.800 € laufende jährliche Erträge von durchschnittlich 182.500 € gegenüber. Es ergibt sich somit ein leichter Fehlbetrag von 1.300 € pro Jahr. Über den gesamten Projektzeitraum von 60 Jahren bedeutet dies einen Zuschussbedarf von rund 78.000 €.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um ein durchschnittliches Ergebnis handelt; die Ergebnisse in den einzelnen Jahren fallen abweichend aus. Ferner ist ein Teil der berechneten Aufwendungen, namentlich die Eigenkapitalkosten, lediglich kalkulatorischer Natur. Die Erträge hingegen fallen tatsächlich in der genannten Höhe an. Das gilt insbesondere auch für die jährlich um 1,5 % steigenden Mieterträge, da diese Staffelung förderrechtlich zulässig ist und von der Stadt Köln regelmäßig in Anspruch genommen wird.

Die öffentliche Förderung bedingt, dass die monatliche Miete nach erfolgtem Neubau gedeckelt wird. Zu Beginn darf sie 6,80 € pro m² Wohnfläche monatlich nicht überschreiten. Diese Preisbindung gilt für 30 Jahre. Nach Ablauf von 30 Jahren kann der Mietpreis dann dem frei finanzierten Wohnungsbau auf Grundlage des Mietspiegels für die Stadt Köln angepasst werden. In der oben genannten Wirtschaftlichkeitsberechnung wird aber davon ausgegangen, dass die Stadt Köln die Wohnungen auch nach Ablauf der Bindungsfrist nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins vermietet und die Mieten dementsprechend nicht anpasst. Es erfolgt insoweit keine Spekulation auf eine Rendite nach Ablauf der Bindungsfrist.

Die in den haushaltsmäßigen Auswirkungen ausgewiesenen Werte für die jährlichen Folgeaufwendungen und -erträge sind statisch berechnet, da sie nur der mittelfristigen Finanzplanung dienen. Da die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dynamisch ist bzw. den gesamten Projektzeitraum berücksichtigt, weichen deren jährliche Durchschnittswerte hiervon ab.

Finanzierung:

Für das Projekt wurden bislang rund 187.000 € investiv ausgezahlt. Im Haushaltsjahr 2021 ist noch mit Auszahlungen in Höhe von rund 478.000 € zu rechnen.

Zur Finanzierung dieser in 2021 erforderlichen investiven Auszahlungen stehen im Haushaltsplan 2020/21, Haushaltsjahr 2021, im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-7-5197 – Neubau Deutzer Weg durch Umschichtungen von der Finanzstelle 5620-1004-0-5999 – Flüchtlings-WH, entsprechende Mittel zur Verfügung.

Der Mittelbedarf für die Jahre 2022 ff. ist in der weiteren Haushaltsplanung zu berücksichtigen. Dezernat V wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2022 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel ggf. durch Umschichtung vorsehen.

Aufwendungen fallen erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens an und sind für die Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der investiven Maßnahme zwingend notwendig. Insofern sind die Vorgaben der Bewirtschaftungsverfügung vom 25.03.2020 erfüllt.

Hinweis zur Mittelbeschaffung:

Ein Teil der Finanzierung soll über die NRW-Bank gemäß den Wohnraumförderbestimmungen erfolgen. Der förderfähige Darlehensgrundbetrag beträgt hierbei derzeit 2.250 € pro m² Wohnfläche bei einer künftigen Belegung mit Mietern der Einkommensgruppe A (6,80 € kalt pro m² im Anfangsjahr). Bei der vorliegenden bzw. geplanten Gesamtwohnfläche beträgt das voraussichtliche Gesamtdarlehen rund 2,76 Mio. €, inklusive Zusatzdarlehen, die beispielsweise für rollstuhlgerechten Wohnraum beantragt werden können. Auf den Darlehensbetrag wird grundsätzlich ein Tilgungsnachlass in Höhe von 30 % gewährt, in diesem Fall in Höhe von rund 834.000 €.

Aufgrund von Vorgesprächen mit der Bewilligungsstelle ist zum jetzigen Zeitpunkt von einer Förderzusage auszugehen. Ggf. wird die Bewilligung auch nach den Wohnraumförderbestimmungen für das Jahr 2021 erteilt, wodurch noch bessere Konditionen erzielt werden könnten.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan 1:10.000
- Anlage 2: Lageplan 1:2.000
- Anlage 3: Schrägluftbild 2018
- Anlage 4: Panorama April 2020
- Anlage 5: Grundrisse UG und EG
- Anlage 6: Grundrisse 1. Und 2. OG
- Anlage 7: Dachaufsicht und Giebelansichten
- Anlage 8: Ansicht Deutzer Weg
- Anlage 9: Ansicht Bergerstraße und Gartenseite
- Anlage 10: Haushaltmäßige Auswirkungen
- Anlage 11: Darstellung der Wirtschaftlichkeit
- Anlage 12: Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes