

56 über Dez. V

Neubau einer Wohnanlage im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem Deutzer Weg o. Nr., 51143 Köln-Porz (Bezirk 7)

hier: Prüfung der Kostenberechnung, RPA- Nr. 2020/1376

Eingereichte Kosten (einschl. Baunebenkosten): rd. 4.430.700 EUR (brutto)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Ratssitzung am 27.09.2018 wurde die Planung zum Neubau von einer Mehrfamilienwohnanlage im sozial geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Deutzer Weg ohne Nummer in Köln-Porz mit einem geschätzten Kostenrahmen von 4.200.000 EUR brutto beschlossen (Vorlagen - Nr. 1129/2018). Daraufhin wurde eine Kostenberechnung durch die beteiligten Planer erstellt. -56-, Amt für Wohnungswesen, beabsichtigt darauf basierend, einen Baubeschluss in der Ratssitzung am 04.02.2021 zu erwirken. Vorgesehen ist der Neubau von zwei oberirdisch getrennten Baukörpern auf einem Grundstück mit insgesamt 16 Wohneinheiten verschiedener Größen. Die beiden Gebäudeteile sind durch eine gemeinsame Tiefgarage mit Keller- sowie Nutzräumen miteinander verbunden. Die Wohneinheiten sind barrierefrei geplant und in einem Gebäude darüber hinaus zum Teil rollstuhlgerecht. Dieser Gebäudeteil erhält dementsprechend eine Aufzugsanlage. Das Bauvorhaben soll nach der aktuellen EnEV 2016 realisiert werden. Durch die Lage an einer Bahntrasse, sowie einer stark befahrenen Straße wurden schallschutztechnische Aspekte aufgrund der besonderen Lage bei der Planung berücksichtigt. Die bauplanungsrechtlichen Randbedingungen wurden laut den Unterlagen in einer ämterübergreifenden Vorbesprechung bereits eruiert und sind in die Planung mit eingeflossen.

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

Die Pläne und Kostenberechnungen der externen Planer und Fachplaner wurden durch die Fachdienststelle kurzfristig für die Prüfung digital zur Verfügung gestellt und sind nicht mitgezeichnet. Es wird davon ausgegangen, dass die Original-Unterlagen von den Entwurfsverfassern sowie vom Bauherrn unterzeichnet sind.

Die vorgelegten Kosten i.H.v. von rd. 4.430.693 EUR brutto (!) teilen sich in den Kostengruppen nach DIN 276 wie folgt auf:

200er, Vorbereitende Maßnahmen	122.956,- EUR
300er, Bauwerk - Baukonstruktion	2.681.754,- EUR
400er, Bauwerk – technische Anlagen	721.589,- EUR
500er, Außenanlagen und Freiflächen	149.940,- EUR
600er, Ausstattung und Kunstwerke	-
700er, Baunebenkosten	754.454,- EUR

Die Planungskosten betragen in Bezug auf die Baukosten (Kostengruppe (KGR) 300 und KGR 400) ca. 22%.

Die Planerverträge liegen dem Vorgang nicht bei, aber die Kosten der einzelnen Planer sind in der Kostenaufstellung aufgeschlüsselt.

Es wurden Kostenermittlungen der Kostengruppen 300 – 500 vorgelegt, welche größtenteils umfangreich und weitestgehend nachvollziehbar ermittelt wurden.

Bei den Mengen- und Kostenansätzen konnten nach stichprobenartiger Prüfung keine ungewöhnlichen Auffälligkeiten bzw. Besonderheiten erkannt werden.

Auf vergleichbare Neubauobjekte aus dem Baukosteninformationszentrum (BKI) bezogen bewegt sich die Maßnahme mit Kosten (300er bis 500er Kostengruppen) in Höhe von 2.560 €/m² in Bezug auf die förderfähige Wohnfläche von 1.166 m² im normalen Kostenbereich für Gebäude eines mittleren Standards im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Kostenberechnungen aus ähnlichen Bauvorhaben in jüngerer Vergangenheit bestätigen das vorliegende Kostenniveau und es sind keine besonderen Abweichungen festzustellen. Zudem berechtigt die Maßnahme laut den Unterlagen zu Förderungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus, z.B. durch ein zinsgünstiges Darlehen durch die NRW-Bank.

Der Baubeginn ist laut den Unterlagen für das 1. Quartal 2022 und die Fertigstellung für das 1. Quartal 2024 vorgesehen. Die Bauzeit entspricht damit rund 24 Monate. Der Vorlauf von gut einem Jahr für Planung, Baugenehmigung, Ausschreibung und Vergabe sollte für eine Maßnahme in dieser Größenordnung ausreichend sein. Da der in den Unterlagen vorliegende Bauzeitenplan von einem Baubeschluss im September 2020 ausgeht, muss hier allerdings noch mit Verschiebungen gerechnet werden

Mit freundlichen Grüßen

gez. [REDACTED]

ausg. [REDACTED]