



## **Geschäftsführung Bauausschuss**

Frau Karbig

Telefon: (0221) 25904

Fax: (0221) 22344

E-Mail: birgit.karbig@stadt-koeln.de

Datum: 14.03.2022

## **Beschlussprotokoll**

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2020/2025 am Montag, dem 07.03.2022, 16:00 Uhr bis 17:20 Uhr, Ratssaal

### **I. Öffentlicher Teil**

#### **A Verpflichtung eines sachkundigen Einwohners**

#### **B Kulturbauten**

##### **B 1 Sachstandsbericht zur Generalinstandsetzung des Römisch-Germanischen Museums (RGM) - Stand 1. März 2022 0031/2022/1**

Der Sachstandsbericht zur Generalinstandsetzung des Römisch-Germanischen Museums (RGM), Stand: 1. März 2022, wird zur Kenntnisnahme vorgelegt.

##### **B 2 Sachstandsbericht zum Projekt Jüdisches Museum im Archäologischen Quartier Köln (MiQua) - Stand 21. Februar 2022 0029/2022/1**

Der Sachstandsbericht zum „MiQua. LVR- Jüdisches Museum im Archäologischen Quartier Köln“, Stand: 21. Februar 2022, wird zur Kenntnisnahme vorgelegt.

### **1 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**

#### **1.1 Beantwortung einer Anfrage zum Baugenehmigungsverfahren 0217/2022**

In der Anfrage **AN/1972/2021** stellt die FDP-Fraktion die folgenden Fragen zum Baugenehmigungsverfahren:

1. Was ist der aktuelle Sachstand des Vorhabens „digitale Bauakte“?
2. Inwieweit wird hier auf die Erfahrungen anderer Kommunen Bezug genommen?
3. Inwieweit werden Kommunen vom Land bei der digitalen Bauakte unterstützt?
4. Wann ist mit der Einführung der digitalen Bauakte für alle Bauanträge zu rechnen?

Die Beantwortung wird ebenfalls dem Digitalisierungsausschuss bekannt gegeben.

Beantwortung:

Zu 1)

Wir sind mit Hochdruck dabei, den digitalen Baugenehmigungsprozess einzuführen.

Um den Baugenehmigungsprozess zu digitalisieren, muss nicht nur eine Baugenehmigungssoftware eingeführt werden. Vielmehr müssen ämterübergreifend alle digitalen Prozesse neu modelliert und umgesetzt, Arbeitsplätze überdacht und eingerichtet, Kolleg\*innen geschult und eingearbeitet werden. Hierfür erarbeiten Kolleg\*innen des Bauaufsichtsamtes in verschiedenen Arbeitsgruppen die strategische Umsetzung der extrem umfangreichen digitalen Veränderungsprozesse. Ein extern beauftragtes Projektmanagementbüro unterstützt das Projektteam dabei.

Details zu Meilensteinen der Einführung werden unter der Beantwortung zu 4) genannt.

Zu 2)

Die Stadt Köln wirkt als eine von 6 Modellkommunen am Aufbau des „Bauportal.NRW“ auf der Landesebene mit. Zwischen den Modellkommunen findet ein regelmäßiger Austausch, zum Beispiel zu „best practises“ statt. Zudem hat das Bauaufsichtsamt im Rahmen des bestehenden Kontakts zur Baubehörde der Stadt Frankfurt Erfahrungen zur Einführung einer eAkte austauschen können. Es bestehen darüber hinaus weitere Kontakte zu Baubehörden in NRW, z.B. der Stadt Essen.

Zu 3) Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen unterstützt die Kommunen durch die Bereitstellung des Bauportal.NRW, einer digitalen Plattform für Informationen zu Bauantragsverfahren, einer assistentengestützten Antragstellung sowie einer Kommunikationsplattform zur Unterstützung der Verfahrensabwicklung (letzteres in Planung). Die Stadt Köln wird sich hinsichtlich der digitalen Antragstellung an das Bauportal.NRW anbinden.

Zu 4) Die Einführung der digitalen Bauakte erfolgt schrittweise ab dem Frühjahr 2022. Nach einer Startphase mit ausgewählten Anträgen wird ab Ende Mai eine digitale Antragstellung für Wohnungsbau nach § 64 BauO NRW über das Bauportal.NRW möglich sein. Weitere Antragsarten werden sukzessive folgen.

**1.2 Baulogistik für das Römisch-Germanische Museum und die umliegenden Bauprojekte  
AN/0149/2022**

**1.2.1 Baulogistik für das Römisch-Germanische Museum und die umliegenden Bauprojekte - zur Anfrage der SPD-Fraktion AN/0149/2022  
0237/2022**

**Text der Anfrage:**

1. Ein erfolgreiches Konzept zur Baulogistik für die Sanierungsarbeiten am Römisch-Germanischen Museum ist nur möglich, wenn die benachbarten Baumaßnahmen, u. a. Historische Mitte und MiQua, als Grundlagen mit aufgenommen werden. Ist dies im Leistungspaket enthalten oder beinhaltet das zu erstellende Konzept möglicherweise sogar die Logistik für die benachbarten Projekte?

2. Zur Bauleistungsplanung für das Römisch-Germanische Museum wurden bereits vor mehreren Jahren Angebote eingeholt, da es sich um ein zentrales Leistungsbild handelt. Warum sind nicht zwischenzeitlich Aufträge vergeben worden?
3. Die Decke der Dombauhütte ist undicht, das ist seit mindestens 15 Jahren bekannt. Mehrfach wurde dort ausgebessert, die Bereiche sind seitdem provisorisch abgedeckt. Auch existieren seit Jahren Vorschläge und Konzepte, um die Schäden auszubessern. Warum soll dieser Sachstand nun zu Mehrkosten führen. Gleiches gilt für die aus dem gleichen Grund angemeldeten Mehrkosten für die Historische Mitte. Welche Leistungen wurden insoweit bei den beiden Projekten jeweils als neu identifiziert?
4. Die Abdichtungsmaßnahmen gehören zu den vorzuziehenden Arbeiten. Fallen darunter noch weitere Leistungen und - falls ja - welche?
5. Warum wurde der BIM-Manager separat beauftragt? Üblicherweise ist dieses Leistungsbild doch Bestandteil der Generalplanung.

**Antwort der Verwaltung:**

Zu 1.)

Im Leistungsbild des Bauleistungsplaners ist die Abstimmung mit den angrenzenden Baumaßnahmen ein zentrales Thema. Ein gemeinsames Bauleistungsunternehmen mit anderen Projekten ist nicht beauftragt. Die Leistung muss nicht zwingend in einer Hand liegen. Zur Abstimmung eines reibungslosen Ablaufes der Bauprozesse finden regelmäßige Termine mit den Verantwortlichen von Baumaßnahmen in der Innenstadt im Rahmen von Stadtbau im Quartier/ Domumfeld statt.

Zu 2.)

Angebote zur Bauleistungsplanung speziell für das Projekt Generalsanierung Römisch-Germanisches Museum (RGM) wurden zu einem früheren Zeitpunkt nicht eingeholt.

Zu 3.)

Die Maßnahmen für den Bereich der Dombauhütte wurden später, nach der Kostenprognose aus 2015, dem Projekt Sanierung RGM zugeordnet. Der Baupreisindex, Erkenntnisse durch Bauteiluntersuchungen und das darauf aufbauende Planungskonzept werden Einfluss auf die zu erwartende Kostenfortschreibung des Gesamtprojektes Generalsanierung Römisch-Germanisches Museum und auf die Maßnahmen im Bereich der Dombauhütte haben.

Das Baufeld der Historischen Mitte Köln wird von der hier angesprochenen Problematik nicht tangiert. Insofern sind weder Kosten noch Mehrkosten hierfür in der vertieften Kostenschätzung enthalten.

Zu 4.)

Alle Maßnahmen, die für die Erneuerung der Abdichtung notwendig sind, wie die Plattendämmung und das Verlegen des Plattenbelags oberhalb der Abdichtung, gehören zu den vorzuziehenden Arbeiten.

Zu 5.)

Dazu gibt es keinen Standard. Der BIM-Manager vertritt in diesem Fall die die Stadt Köln und überprüft die Leistung der BIM-Gesamtkoordination, die dem Generalplaner obliegt. Der BIM-Manager hat im Projekt RGM eine qualitätssichernde Funktion.

**Text der Anfrage:**

6. Ein erfolgreiches Konzept zur Baulogistik für die Sanierungsarbeiten am Römisch-Germanischen Museum ist nur möglich, wenn die benachbarten Baumaßnahmen, u. a. Historische Mitte und MiQua, als Grundlagen mit aufgenommen werden. Ist dies im Leistungspaket enthalten oder beinhaltet das zu erstellende Konzept möglicherweise sogar die Logistik für die benachbarten Projekte?
7. Zur Baulogistik für das Römisch-Germanische Museum wurden bereits vor mehreren Jahren Angebote eingeholt, da es sich um ein zentrales Leistungsbild handelt. Warum sind nicht zwischenzeitlich Aufträge vergeben worden?
8. Die Decke der Dombauhütte ist undicht, das ist seit mindestens 15 Jahren bekannt. Mehrfach wurde dort ausgebessert, die Bereiche sind seitdem provisorisch abgedeckt. Auch existieren seit Jahren Vorschläge und Konzepte, um die Schäden auszubessern. Warum soll dieser Sachstand nun zu Mehrkosten führen. Gleiches gilt für die aus dem gleichen Grund angemeldeten Mehrkosten für die Historische Mitte. Welche Leistungen wurden insoweit bei den beiden Projekten jeweils als neu identifiziert?
9. Die Abdichtungsmaßnahmen gehören zu den vorzuziehenden Arbeiten. Fallen darunter noch weitere Leistungen und - falls ja - welche?
10. Warum wurde der BIM-Manager separat beauftragt? Üblicherweise ist dieses Leistungsbild doch Bestandteil der Generalplanung.

**Antwort der Verwaltung:**

Zu 1.)

Im Leistungsbild des Baulogistikers ist die Abstimmung mit den angrenzenden Baumaßnahmen ein zentrales Thema. Ein gemeinsames Baulogistikunternehmen mit anderen Projekten ist nicht beauftragt. Die Leistung muss nicht zwingend in einer Hand liegen. Zur Abstimmung eines reibungslosen Ablaufes der Bauprozesse finden regelmäßige Termine mit den Verantwortlichen von Baumaßnahmen in der Innenstadt im Rahmen von Stadtbau im Quartier/ Domumfeld statt.

Zu 2.)

Angebote zur Baulogistik speziell für das Projekt Generalsanierung Römisch-Germanisches Museum (RGM) wurden zu einem früheren Zeitpunkt nicht eingeholt.

Zu 3.)

Die Maßnahmen für den Bereich der Dombauhütte wurden später, nach der Kostenprognose aus 2015, dem Projekt Sanierung RGM zugeordnet. Der Baupreisindex, Erkenntnisse durch Bauteiluntersuchungen und das darauf aufbauende Planungskonzept werden Einfluss auf die zu erwartende Kostenfortschreibung des Gesamtprojektes Generalsanierung Römisch-Germanisches Museum und auf die Maßnahmen im Bereich der Dombauhütte haben.

Das Baufeld der Historischen Mitte Köln wird von der hier angesprochenen Problematik nicht tangiert. Insofern sind weder Kosten noch Mehrkosten hierfür in der vertieften Kostenschätzung enthalten.

Zu 4.)

Alle Maßnahmen, die für die Erneuerung der Abdichtung notwendig sind, wie die Plattendämmung und das Verlegen des Plattenbelags oberhalb der Abdichtung, gehören zu den vorzuziehenden Arbeiten.

Zu 5.)

Dazu gibt es keinen Standard. Der BIM-Manager vertritt in diesem Fall die die Stadt Köln und überprüft die Leistung der BIM-Gesamtkoordination, die dem Generalplaner obliegt. Der BIM-Manager hat im Projekt RGM eine qualitätssichernde Funktion.

## **2 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**

### **3 Anregungen und Beschwerden, Einwohneranträge, Bürgerbegehren, Anregungen von Bezirksvertretungen und des Integrationsrates**

## **4 Entscheidungen (Beschlussorgan Ausschuss Bauen und Wohnen)**

### **4.1 Instandsetzung des Gebäudes Martinstraße 30 4019/2021**

#### **Beschluss:**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und der Bauausschuss genehmigen – vorbehaltlich der Zustimmung durch die Bezirksvertretung Innenstadt, den Ausschuss Kunst und Kultur und den Finanzausschuss - den Entwurf und die Kostenberechnung für die Planung und Instandsetzung des Gebäudes in der Martinstraße 30, 50667.

Die Baukosten betragen rund 520.000 Euro brutto zuzüglich der Einrichtungskosten für das Obergeschoss in Höhe von rund 30.000 Euro brutto.

Zudem genehmigen der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und der Bauausschuss einen Risikozuschlag in Höhe von 25% bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtkosten. Dies entspricht einem Betrag von rund 138.000 Euro brutto.

Die Gesamtkosten der Maßnahme inklusive der Kosten für die Einrichtung und dem Risikozuschlag betragen demnach rund 688.000 Euro brutto.

Vorbehaltlich der Übertragung des Objektes in das Sondervermögen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (Vorlagennummer: 4221/2021) erfolgt die Finanzierung der Baumaßnahme im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft. Die Refinanzierung wird über Mieten nach Inbetriebnahme des Gebäudes auf der Grundlage des dann gültigen Spartenverrechnungspreises für Verwaltungsgebäude erfolgen.

Auf Grundlage der bei der Berechnung des Flächenverrechnungspreises üblichen Annahmen (zum Beispiel Instandhaltungsansatz gemäß Empfehlung der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt)) ist bei einer Investitionssumme von rund 688.000 Euro von einer jährlichen Mietbelastung von rund 36.400 Euro auszugehen. Sie betrifft neben der Mietbelastung (rund 23.000 Euro jährlich) auch die Nebenkosten inklusive der Kosten für Reinigung (rund 13.400 Euro).

Die über den städtischen Haushalt zu entrichtenden Mietzahlungen mindern sich um die durch die Gebäudewirtschaft (GW) selbst genutzten Flächen: Bei einer Eigennutzung von rund 239 m<sup>2</sup> mindert sich die jährliche Belastung des städtischen Haushaltes somit auf rund 13.000 Euro (rund 8.200 Euro Miete zuzüglich rund 4.800 Euro für Nebenkosten inklusive Reinigung).

Sofern die Bezirksvertretung Innenstadt, der Ausschuss Kunst und Kultur und der Finanzausschuss keine abweichenden Beschlüsse vorschlagen verzichten der Bauausschuss und der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft auf einen zweiten Beschlusslauf.

**Abstimmungsergebnis:**

**Einstimmig zugestimmt**

**5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)**

**5.1 Neubau einer Unterkunft zur öffentlich rechtlichen Unterbringung obdachloser Personen in konventioneller Bauweise auf dem städtischen Grundstück Schönrather Str. 7 in 51063 Köln-Mülheim 1037/2021**

**Beschluss:**

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit dem Neubau einer Unterkunft zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung obdachloser Personen auf dem städtischen Grundstück Schönrather Str. 7, 51063 Köln-Mülheim, Gemarkung 4975 Dünwald, Flur 61, Flurstück 117 mit Gesamtkosten in Höhe von rund 6,84 Mio €.

Die Umsetzung erfolgt nach den rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Der Neubau umfasst eine Solarthermie- und eine Photovoltaikanlage, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Vorrichtungen zur Realisierung einer Elektromobilitätsladeinfrastruktur.

Gleichzeitig werden die investiven Auszahlungsermächtigungen in entsprechender Höhe im Teilplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen bei der Finanzstelle 5620-1004-9-5195 – Neubau Schönrather Str. 7 freigegeben.

Beschlussalternative:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit dem Neubau einer Unterkunft zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung obdachloser Personen auf dem städtischen Grundstück Schönrather Str. 7, 51063 Köln-Mülheim, Gemarkung 4975 Dünwald, Flur 61, Flurstück 117 mit Gesamtkosten in Höhe von rund 7,87 Mio €.

Die Umsetzung erfolgt im Passivhausstandard. Die Verwaltung wird hierzu mit entsprechenden Umplanungen beauftragt. Darüber hinaus umfasst der Neubau eine Solarthermie- und eine Photovoltaikanlage, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Vorrichtungen zur Realisierung einer Elektromobilitätsladeinfrastruktur.

Gleichzeitig werden die investiven Auszahlungsermächtigungen in entsprechender Höhe im Teilplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen bei der Finanzstelle 5620-1004-9-5195 – Neubau Schönrather Str. 7 freigegeben.

**Abstimmungsergebnis:**

Die Vorlage wird ohne Votum in die nachfolgenden Gremien verwiesen und soll am 04.04.2022 erneut im Bauausschuss vorgelegt werden.

**5.2 Römisch-Germanisches Museum - Baubeschluss für vorgezogene notwendige Sanierung der Abdichtung über Dombauhütte und Trafo 0244/2022**

### **Beschluss:**

1. Der Rat der Stadt Köln beschließt die vorgezogene Ausführung und Umsetzung der dringend erforderlichen Maßnahmen zur Erneuerung der Abdichtung der Decke über der Dombauhütte und über der Trafostation der RheinEnergie sowie notwendige Sanierungsmaßnahmen der Decke mit Kosten von rund 1,2 Mio. Euro brutto.
2. Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag von 25 % bezogen auf die Gesamtbaukosten der vorgezogenen Maßnahmen gemäß Kostenberechnung. Dies entspricht einem Betrag von rund 300.000 Euro brutto. Hierzu liegt eine Liste mit einzeln bewerteten Risiken anbei.
3. Der Rat beschließt die Freigabe einer investiven Auszahlungsermächtigung in Höhe von 1,5 Mio. Euro im Teilfinanzplan 0403 - Römisch-Germanisches Museum in der Teilplanzeile 8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen auf der Finanzstelle 4512-0403-0-1000 - Sanierung Römisch-Germanisches Museum, Haushaltsjahr 2022.

Durch den Beschluss wird jedoch lediglich das Maßnahmenbudget ohne Risikozuschlag als Vergabevolumen freigegeben. Die Verwaltung darf über den Risikozuschlag nicht unmittelbar, sondern nur bei Risikoeintritt und nach entsprechender Mitteilung im Bauausschuss verfügen.

### **Alternative:**

Der Rat der Stadt Köln beschließt, die vorgezogenen Maßnahmen nicht jetzt, sondern erst nach erfolgreich vereinbarter Kostenteilung zwischen der Hohen Domkirche und der Stadt Köln durchführen zu lassen.

Es besteht die Möglichkeit, dass diese Einigung erst nach Beginn der Bauarbeiten oder sogar erst nach Fertigstellung der Baumaßnahmen „Sanierung Römisch-Germanisches Museum (RGM) und Neubau Historische Mitte“ erfolgen kann. Aktuell ist davon auszugehen, dass zumindest zeitweise beide Projekte zeitgleich gebaut werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Die Vorlage wird ohne Votum in die nachfolgenden Gremien verwiesen.

## **6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen**

### **6.1 Beantwortung einer mündlichen Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zum Thema „Baulandmobilisierungsgesetz“ (AN 1380/2021, Vorlagen-Nr. 2452/2021) vom 06.09.2021 0160/2022**

In der Sitzung des Bauausschusses vom 06.09.2021 fragte Frau Schmidt, sachkundige Einwohnerin Bündnis 90/Die Grünen, wann der sektorale Bebauungsplan in Köln eingeführt werden soll, ob eine befristete Einführung beabsichtigt ist und ob man das kooperative Baulandmodell mit gefördertem Wohnungsbau auch in Bereichen möglich sei, wo bisher nach § 34 Beschränkungen bestanden. Sie möchte wissen, ob man plane, mit dem sektoralen Bebauungsplan auch andere Stellplatzmodelle und eine Festsetzung des Energiestandards zu verbinden.

Herr Brust, Bündnis 90/Die Grünen, bittet darum, die Mitteilung (AN 1380/2021, Ds. Nr. 2452/2021) nochmals auf die Tagesordnung zu nehmen, wenn die Antworten vorliegen. Er möchte wissen, ob man damit Schottergärten flächendeckend verhindern könne.

### **Frage 1:**

Wann soll der sektorale Bebauungsplan in Köln eingeführt werden, ist eine befristete Einführung beabsichtigt und ist das kooperative Baulandmodell mit gefördertem Wohnungsbau auch in Bereichen möglich, wo bisher nach § 34 Beschränkungen bestanden?

### **Antwort der Verwaltung:**

Mit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 23.06.2021 kann auch das Instrument des sektoralen Bebauungsplans angewendet werden. Die Einführung ist zeitlich befristet. Die Aufstellung muss bis zum 31.12.2024 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2026 gefasst worden sein.

Mit dem sektoralen Bebauungsplan Wohnen soll ausschließlich im sogenannten unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) der bestehende Bedarf nach Wohnungsbau, insbesondere sozialem Wohnungsbau unterstützt werden. Die Anwendungsbereiche des kooperativen Baulandmodells hinsichtlich des geförderten Wohnungsbaus werden damit erweitert. Im sektoralen Bebauungsplan können folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen und/oder
- Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen bauliche Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllt sind und/oder
- Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten und sicherzustellen.

Die Verwaltung ist bereits dabei, geeignete Flächen und Vorhaben zu identifizieren, die für eine Anwendung in Frage kommen.

### **Frage 2**

Plant die Verwaltung, mit dem sektoralen Bebauungsplan auch andere Stellplatzmodelle und eine Festsetzung des Energiestandards zu verbinden?

### **Antwort der Verwaltung:**

Der sektorale Bebauungsplan wurde zur Beschleunigung bei der Schaffung von Wohnraum eingeführt. Die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans kann daher nicht mit der Festsetzung anderer Energiestandards und Stellplatzmodelle begründet werden. Sollten weitere Festsetzungen gewünscht/erforderlich sein, so geht das nicht über den sektoralen Bebauungsplan. Der mögliche Festsetzungskatalog ist in § 9(2d) abschließend aufgeführt. Bei weiteren Festsetzungen sind wir in einem klassischen Vollverfahren.

Derzeit prüft die Verwaltung anhand konkreter Projekte die mit dem sektoralen Bebauungsplan beabsichtigten verbesserten Handlungsoptionen auf ihre konkreten Anwendungsmöglichkeiten. Erst nach Abschluss der Prüfung kann tragfähig eingeschätzt werden, ob und in welchem Umfang der Einsatz des sektoralen Bebauungsplans eine effiziente Ergänzung der bisher eingesetzten Planungsinstrumente für Köln sein könnte.

### **Frage 3**

Ist es möglich, damit Schottergärten flächendeckend zu verhindern?

### **Antwort der Verwaltung:**



Der sektorale Bebauungsplan dient der Beschleunigung zur Schaffung von Wohnraum. Daher kann die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans nicht mit dem Ausschluss von Schottergärten begründet werden (siehe oben). Die Handhabung bezüglich Vorgärten (Schottergärten) ist in der LBO NRW geregelt.

## **7 Mitteilungen**

### **7.1 Neubau von vier Mehrfamilienhäusern im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf den städtischen Grundstücken Pater-Prinz-Weg 13-16, 50997 Köln-Rondorf - Haushaltsrechtliche Unterrichtung gem. § 25 I Nr. 2 KomHVO i. V. m. § 12 der Haushaltssatzung 0044/2022**

Der Rat nimmt die Kostenerhöhung für die Maßnahme „Neubau von vier Mehrfamilienhäusern im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf den städtischen Grundstücken Pater-Prinz-Weg 13-16 in 50997 Köln-Rondorf“ von rd. 968.000 € brutto zur Kenntnis. Die Gesamtkosten betragen nunmehr rd. 4.813.000 € brutto statt bisher 3.844.605,95 €.

### **Begründung**

Mit der Vorlage 2961/2018 wurde am 22.11.2018 die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern im öffentlich geförderten Wohnungsbau in konventioneller Bauweise beschlossen.

Diese vier Mehrfamilienhäuser entstehen derzeit auf den städtischen Grundstücken Pater-Prinz-Weg 13-16 in 50997 Köln-Rondorf, Gemarkung Rondorf-Land, Flur 6, Flurstücke 266, 267, 282, 283.

### Bauprojekt

Auf jedem der vier Flurstücke wird ein freistehender Baukörper in zweigeschossiger konventioneller Bauweise mit ausgebautem Satteldach und Keller errichtet. Insgesamt entstehen auf jeweils drei Wohnebenen 14 barrierefreie abgeschlossene Wohneinheiten (Zwei- bis Vierzimmerwohnungen) mit einer Gesamtwohnfläche von 956,53 m<sup>2</sup>. Im Außenbereich werden neben ausreichend PKW- und Fahrradabstellplätzen vor zwei Häusern kleine Spielplätze mit Sandkästen, Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten für die Mieter\*innen zur Verfügung stehen.

Nach dem Baubeginn im Januar 2021 sind bereits die vier Rohbauten fertiggestellt worden und die Dach-, Fassaden- sowie Innenausbauarbeiten werden aktuell durchgeführt. Die Gesamtfertigstellung sowie Bezugsfertigkeit der vier Häuser wird im Oktober 2022 erwartet.

Grundsätzlich fertigt die Verwaltung unverzüglich eine entsprechende Mitteilung über eine Kostenerhöhung von mehr als 10% der im Baubeschluss genannten Investitionssumme an den Rat. Dies setzt voraus, dass die entsprechenden Mehrkosten belastbar beziffert werden können. Durch den Abschluss aller Vergabeverfahren sowie nach Beauftragung sämtlicher Gewerke ist es der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt möglich, eine fundierte Mitteilung über die Kostenerhöhungen in die politischen Gremien einzubringen.

### Erläuterung zur Kostenerhöhung

Die zu erwartenden Mehrkosten für das Bauprojekt Pater-Prinz-Weg 13-16 betragen insgesamt rund 968.000 € brutto. Im Wesentlichen führten bei diesem Bauprojekt folgende Faktoren zur Kostenerhöhung:

#### A) Baukosten

##### *Submissionsergebnisse:*

Zur Zeit der Baubeschluss-Erstellung wurde mit Gesamtkosten in Höhe von 3,84 Mio. € brutto gerechnet. Dieser Kostenwert beruhte auf einer Kostenberechnung zum Stichtag 24.05.2018. Die reinen Baukosten machten dabei einen Anteil von rund 3,02 Mio. € aus.

Die maßgeblichen Bau-Aufträge wurden allerdings erst sukzessive ab Ende 2020 zu den dann aktuell marktüblichen Preisen vergeben. Da zur Zeit eine erhöhte Inflation herrscht und es insbesondere auf dem Baustoffmarkt zu Verknappungen kommt, steigt das Preisniveau im Baubereich stark an. Laut allgemeinem Baupreisindex lag im 1. Quartal 2021, zum Durchschnittszeitpunkt aller Submissionen, das Preisniveau um rd. 13,5 % über dem Indexwert aus dem IV. Quartal 2017.

Nach Submission der einzelnen Lose aller 19 VOB-Gewerke im Rahmen der öffentlichen Ausschreibungen ergaben sich somit Abweichungen zur Kostenberechnung aus dem Jahre 2018. Diese Abweichung nach oben lag bei rund 860.000 € brutto.

##### *Nachträge:*

Im Bereich Erd- und Rohbauarbeiten sind bislang diverse Nachträge erforderlich geworden. Die Gründe dafür waren im Wesentlichen:

- Der vorhandene Regenwasserkanal im Pater-Prinz-Weg ist lediglich für die Ableitung des Oberflächenwassers der Straße vorgesehen. Nach Vorgabe der Stadtentwässerungsbetriebe ist die Versickerung von Oberflächenwasser der Grundstücke durch den zusätzlich erforderlichen Einbau von Versickerungsrigolen auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten.
- Zur Vermeidung von Bauzeitenverzögerungen durch Lieferschwierigkeiten bei Balkonvollfertigeteilen wurde einer Ausführungsänderung zu Halbfertigteilen zugestimmt.
- Für die mobile Versorgung der Baustelle mit Baustrom und Bauwasser bis zur verzögerten Erschließung der Straße durch die Rheinenergie sind Mehrkosten angefallen. Aufgrund der Entfernung von 200 bis 500 Meter zum nächsten Bauwasser- und Baustromanschluss bestand für den Auftragnehmer keine wirtschaftliche Möglichkeit zur Errichtung der entsprechenden Anschlüsse.

Das Auftragsvolumen der geprüften neun Nachträge beläuft sich auf rund 108.000 € brutto.

Durch die in den Submissionsergebnissen sowie in erforderlichen Nachträgen begründeten Kostenerhöhungen ergibt sich eine neue Gesamt-Auftragssumme von 4.812.741 € brutto.

#### B) Zusammenfassung

Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Projektes Pater-Prinz-Weg 13-16 betragen unter Berücksichtigung der oben genannten Mehrkosten in Höhe von rund 968.000 € brutto nunmehr rund 4.813.000 € brutto.

#### **Finanzierung**

Bislang wurden für das Projekt 1.938.725 € investiv ausgezahlt. Mit den verbleibenden Auszahlungen in Höhe von rund 2.774.000 € ist im laufenden Haushaltsjahr zu rech-

nen. Die restliche Summe in Höhe von 100.000 € wird im Haushaltsjahr 2023 erwartet.

Zur Finanzierung dieser noch erforderlichen investiven Auszahlungen im Haushaltsjahr 2022 stehen im Haushaltsplan 2022 im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-2-5172, Pater-Prinz-Weg, Mittel i. H. v. 280.000 € zur Verfügung. Die Mittel zur Finanzierung der restlichen Auszahlungen i. H. v. 2.494.000 € im Haushaltsjahr 2022 werden durch Umschichtung von der Finanzstelle 5620-1004-0-5999 – Flüchtlings-WH (Programmbudget) innerhalb des Budgets von 56 zur Verfügung gestellt. Die erforderlichen investiven Auszahlungen im Haushaltsjahr 2023 werden im Haushaltsaufstellungsprozess 2023 entsprechend berücksichtigt. Das Dezernat V wird im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2023 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, ggf. durch Umschichtungen, vorsehen.

Im gleichen Teilergebnisplan (inkl. Mittelfristplanung) steht für die Finanzierung der zusätzlichen bilanziellen Abschreibungen in Höhe von rund 16.100 € in Teilplanzeile 14 – Bilanzielle Abschreibungen eine jährliche Aufwandsermächtigung in entsprechender Höhe bereit.

## **Anlagen**

**7.2 Überarbeitung des Konzeptes zum Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandard (BQA) für konventionelle Wohnungsbauvorhaben des Amtes für Wohnungswesen  
0759/2022**

**8 Mündliche Anfragen**