



Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Berliner Str. 219a, 51063 Köln-Mülheim, Gemarkung Dünnwald, Flur 61, Flurstück 1941 - Baubeschluss

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Unterausschuss Wohnen	27.02.2023
Integrationsrat	28.02.2023
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	02.03.2023
Bauausschuss	13.03.2023
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	13.03.2023
Finanzausschuss	20.03.2023
Rat	23.03.2023

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit dem Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Berliner Str. 219a, 51063 Köln-Mülheim, Gemarkung Dünnwald, Flur 61, Flurstück 1941 mit Gesamtbaukosten in Höhe von 7,88 Mio. €.

Die Umsetzung erfolgt nach den rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes. Der Neubau umfasst eine Photovoltaikanlage, Dach- und Fassadenbegrünung, Sole-Wärmepumpe und wird im Passivhausstandard ausgeführt.

Hierzu wird die Verwaltung ermächtigt, Fachplanungen auf Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure mit den Leistungsphasen 4 - 9 zu beauftragen sowie die Bauleistungen im Rahmen der vergaberechtlichen Regelungen zu vergeben.

Gleichzeitig werden die investiven Auszahlungen in entsprechender Höhe im Teilplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen bei der Finanzstelle 5620-1004-9-5196 – Neubau Berliner Str. 219a, freigegeben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/>	Nein				
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		7,88 Mio. €	
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	___%
<input type="checkbox"/>	Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		_____ €	
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	___%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2028 (2027)
anteilig)

a) Personalaufwendungen	0 _____ €
b) Sachaufwendungen etc.	77.409 _____ €
c) bilanzielle Abschreibungen	131.295 _____ €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2028 (2027)
anteilig)

a) Erträge	139.524 _____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	0 _____ €

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 Zustand 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 in regulä-

re Wohnverhältnisse geführt werden, um hierdurch nicht nur dem Grundbedürfnis auf eigenverantwortliches Leben Rechnung zu tragen, sondern gleichzeitig auch den Haushalt zu entlasten, indem die höheren 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 preiswerten Wohnraum zu realisieren. Dementsprechend hat der Rat in seiner Sitzung vom 27.09.2018 beschlossen, am Standort Berliner Str. 219a in 51063 Köln-Mülheim Planungen zur Schaffung von Wohnraum im öffentlich geförderten Wohnungsbau aufzunehmen (Planungsbeschluss [0479/2018](#)).

Geplantes Vorhaben:

Den oben dargestellten Hintergrund berücksichtigend, beabsichtigt die Verwaltung, auf dem städtischen Grundstück Berliner Str. 219a, 51063 Köln-Mülheim, Gemarkung Dünnwald, Flur 61, Flurstück 1941, einen öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren, um dringend benötigten Wohnraum für einkommensschwache Kölner Bürger*innen mit Wohnberechtigungsschein zu schaffen. Bei der späteren Belegung sollen insbesondere anerkannte Geflüchtete im Rahmen der sogenannten Drittelbelegung berücksichtigt werden, um diesen Personenkreis verstärkt in die Bevölkerung zu integrieren. Zu diesem Belegungskonsens hat sich die Verwaltung selbst verpflichtet.

Durch die für die vorliegende Baumaßnahme avisierte Verschmelzung von zwei Flurstücken, sind eine effizientere Ausnutzung der Grundstücksfläche sowie eine optimale Anpassung an die vorhandene Bebauung möglich. Das Bauvorhaben ergänzt als Wohnriegel einen bereits existierenden L-förmigen Gebäudekörper unter den Gebäudeanschriften Berliner Str. 221, 221a und 221 b zu einer zur Berliner Straße hin liegenden offenen Hofanlage. Bei der Bestandsbebauung handelt es sich um ein Wohngebäude, das seinerzeit ebenfalls öffentlich gefördert errichtet wurde. Die Wohnungen sind bereits teilweise an den oben aufgeführten Personenkreis vermietet.

Bauplanungsrecht:

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Vorprüfung wurde unter Berücksichtigung der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben die Bebaubarkeit der insgesamt 5.617 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 an der Berliner Straße liegt innerhalb überbaubarer Flächen und ist planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Hinsichtlich der Höhenentwicklung (Geschossigkeit) sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Der Umgebungsrahmen nach § 34 BauGB zu o.g. Grundstück wird im Süden und Osten durch die Berliner Straße, im Norden durch eine gewerbliche Anlage am Circus-Roncalli-Weg und im Westen durch Nutzgärten definiert. Dieser Bereich wird durch dreigeschossige Gebäude mit zusätzlichen Staffelgeschossen geprägt. In einer ämterübergreifenden Vorbesprechung des Bauvorhabens wurde eruiert, dass die geplante Bebauung in diesem Zusammenhang mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss grundsätzlich möglich ist. Eine darüber hinausgehende Erhöhung ist im Hinblick auf das Einfügungsgebot nicht zu rechtfertigen.

Baubeschreibung:

Die auf den bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen fußende Entwurfsplanung sieht nunmehr ein Mehrparteien-Wohnhaus in konventioneller Bauweise vor. Der dreigeschossige Baukörper besitzt ein zu Wohnzwecken ausgebautes Staffelgeschoss. Zusätzlich

ist eine Unterkellerung vorgesehen.

Nach der vorliegenden Planung beträgt die Wohnfläche der abgeschlossenen Wohnungen insgesamt rund 1.661 m². Es sind 22 Wohneinheiten geplant, deren Größe zwischen 50 m² und 101 m² variiert.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei 4-Zimmer-, zwei 3-Zimmer- und zwei 2-Zimmer-Einheiten. Die Realisierung der sechs im Erdgeschoss befindlichen Nutzungseinheiten erfolgt rollstuhlgerecht. Jede der genannten Nutzungseinheiten verfügt über einen eigenen Gartenbereich mit Terrasse und einer Freifläche. Die Planung sieht im 1. und 2. Obergeschoss jeweils sechs Nutzungseinheiten vor. Die Raumaufteilung deckt sich dabei mit den Ausführungen zum Erdgeschoss. Alle Nutzungseinheiten der beiden Obergeschosse verfügen über einen Balkon. Das Dachgeschoss wird als Staffelgeschoss realisiert. Hier entstehen vier 3-Zimmer-Einheiten, die über baulich getrennte Dachterrassen verfügen.

Neben den sechs nach DIN 18040-2R (rollstuhlgerecht) geplanten Nutzungseinheiten werden die weiteren 16 Wohneinheiten nach DIN 18040-2 (barrierefrei) errichtet. Der Wohnkomplex verfügt über zwei Hauseingänge, in denen jeweils ein Aufzug installiert wird. Sämtliche Nutzungseinheiten lassen sich über die Treppenhäuser und die Aufzüge erreichen.

Die Verwaltung plant aus Kosten- und Wartungsgründen grundsätzlich nur dann den Einbau eines Aufzuges, wenn dies rechtlich erforderlich ist oder es u.a. aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist, rollstuhlgerechte Wohnungen im Erdgeschoss vorzusehen.

Nach § 39 Abs. 4 S.1 BauO NRW ist der Einbau eines Aufzuges bei Gebäuden mit mehr als drei oberirdischen Geschossen verpflichtend. Oberirdische Geschosse sind solche Geschosse, deren Dachoberkante 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. Da vorliegend ein 4-geschossiger Baukörper (3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) errichtet werden soll, der folglich vier oberirdische Geschosse im Sinne des § 39 BauO NRW aufweist, ergibt sich die Verpflichtung zum Einbau eines Aufzuges. Die grundsätzlich anzustrebende größtmögliche bauliche Ausnutzung der Geschossigkeit kann für das vorliegende Bauvorhaben folglich nur mit der Realisierung von Aufzügen umgesetzt werden.

Aufstellflächen für Waschmaschinen und Trockner sind jeweils in den einzelnen Wohnungen vorgesehen. Die Planungen sehen zusätzlich die Errichtung von zwei Wasch- und Trockenräumen im Kellergeschoss zur gemeinschaftlichen Nutzung vor.

Im Untergeschoss befinden sich die Technikräume und Serviceflächen für Hausmeister. Die Planungen sehen einen Fahrradkeller sowie zwei Kinderwagenabstellräume vor. Zudem ist für jede Wohnung ein abgetrenntes Kellerabteil vorgesehen. Das Kellergeschoss ist über die Treppenhäuser und die Aufzüge erreichbar. Ein direkter Zugang zu dem Fahrradkeller ist darüber hinaus über eine barrierefreie Außentreppe mit Fahrradkeilen gewährleistet.

Die Planungen wurden entsprechend der im Planungsbeschluss [0479/2018](#) dargestellten Planungsparameter durchgeführt. Das Wohngebäude wird darüber hinaus im Passivhausstandard errichtet. Die Planung wurde unter Anwendung des Passivhaus-Projektierungspaketes PHPP, einem Programm zur Berechnung der Qualitätsanforderungen an Passivhäuser, vorgenommen. Dabei werden die energetischen gesetzlichen Bestimmungen des am 01.11.2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG), welches unter anderem die bis dahin gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst hat, eingehalten.

Die Wärmeerzeugung wird durch eine Wärmepumpe sowie durch eine erdgasbetriebene Brennwerttherme erfolgen. Die Ausführung der Wärmepumpe erfolgt als Sole-Wasserwärmepumpe. Für den Betrieb der Pumpe werden 16 Sonden durch Bohrungen in das Erdreich eingebracht. Die Energieausbeute erfolgt hier durch den Einsatz einer Sole, die in einer Tiefe von bis zu 32 m zirkuliert. Die im Erdreich enthaltene Wärme wird an die Sole übertragen und zum Wärmetauscher der Wärmepumpe transportiert, der ein höheres Temperaturniveau erzeugt. Die Anlage für den Heizkreis wird mit einem Pufferspeicher ausgestattet, in dem die Heizenergie bevorratet wird. Der Speicher wird ganzjährig von der Wärmepumpe versorgt. Für die Spitzenlast der Heizwärme wird zusätzlich eine Brennwerttherme installiert, die den Betrieb des Speichers durch Bereitstellung der benötigten Energie gewährleistet.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizungen. Die Steuerung der Fußbo-

denheizungen erfolgt dabei über Einzelraumregler, welche die zugehörigen Fußbodenheizungskreise über elektromotorisch angesteuerte Stellventile an den Bedarf angepasst regulieren. Da die Bäder nicht über genügend Bodenflächen zur ausreichenden Beheizung verfügen, ist der Einbau von Elektroheizkörpern bzw. die Installation von Handtuchwärmekörpern vorgesehen. Die Temperierung der Treppenhäuser erfolgt mittels Heizkörpern. Die Regelung der Heizkörper erfolgt hier über Thermostatventile und Thermostatköpfe.

Trinkwasser wird über eine Frischwasserstation bereitgestellt. Als Wärmequelle dient dabei die wassergeführte Zentralheizung.

Für die Errichtung von energiesparenden Passivhaus-Gebäuden sowie deren wirtschaftlichen Betrieb ist unter anderem eine hocheffiziente Lüftungsanlage von elementarer Bedeutung. Zur Be- und Entlüftung der Räumlichkeiten wird eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung installiert. Die vorgesehene Anlage zeichnet sich durch eine hohe Energieeffizienz aus, die bis zu 81 % der in der Abluft enthaltenen Energie durch Wärmerückgewinnung der Zuluft zuführen kann. Die Zuluft für die zu versorgenden Räume in den Wohnungen wird mittels Deckenauslässe im Deckenbereich oder alternativ über den Türen eingebracht. Die Entlüftung der Räume erfolgt über Unterschnitte der Türen. In den Küchen und den einzelnen Nassbereichen werden zusätzlich Abluftventile installiert.

Auf dem begrünten Dach des Staffelgeschosses werden 30 Photovoltaik-Module mit einer Gesamtleistung von 10,05 kWp installiert. Die hieraus gewonnene Energie wird vollständig entsprechend der gültigen Vergütung in das öffentliche Stromnetz des örtlichen Betreibers eingespeist.

Die verkehrliche Erreichbarkeit der benachbarten Bestandsbebauung unter der Anschrift Berliner Str. 221, 221a und 221b erfolgt über eine vom Circus-Roncalli-Weg abzweigende unbemannte Stichstraße. Für das hier dargestellte Bauvorhaben wird die Stichstraße verlängert. An der geplanten Verlängerung werden nach den Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen sowie die Erhebung von Ablösebeträgen der Stadt Köln (Stellplatzsatzung) acht Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen angelegt, von denen vier Parkplätze rollstuhlgerecht ausgeführt werden. Die Vorrichtung einer Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität wird dabei nach den gesetzlichen Vorgaben des Gebäude-Elektroinstallationsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) für Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen geplant. Die vorgeschriebenen Maßnahmen ermöglichen bei Bedarf eine spätere Installation von Ladesäulen, Unterverteilung und einem Lastmanagement bei geringem Umsetzungsaufwand.

Der Stellplatzsatzung folgend, umfasst die Planung ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Lastenräder. Im Untergeschoss wird ein Fahrradkeller errichtet, der Abstellmöglichkeiten für 15 Fahrräder bietet. Der unmittelbare Zugang zu dem Fahrradkeller erfolgt über eine Außentreppe mit Fahrradkeilen. Eine Erreichbarkeit ist ebenfalls über die Treppenhäuser und Aufzüge möglich. Auf der zur Berliner Straße liegenden Stirnseite des Gebäudes sowie im Bereich der Hauseingänge entstehen weitere Abstellflächen für Fahrräder. Für diese Flächen sind begrünte Überdachungen mit darunter installierten Fahrradbügeln vorgesehen. Die Abstellplätze verfügen zusätzlich über Rück- und Seitenwände. Sämtliche Fahrradstellplätze sind somit wettergeschützt und bieten die Möglichkeit einer Sicherung der Fahrräder gegen Diebstahl. Im Rahmen der Planungen wurden die Vorgaben der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Herstellung von Abstellplätzen für Lastenräder berücksichtigt.

An den Stirnseiten des Wohngebäudes werden die fensterlosen Teile der Fassaden zur Verbesserung des Kleinklimas und als Hitzepuffer durch den Einsatz von Rankhilfen mittels Kletterpflanzen begrünt.

Die Freifläche zwischen der Bestandsbebauung und dem Neubau wird als gemeinschaftliche Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsfläche gestaltet. Hier werden Rasenflächen angelegt, auf denen Spielgeräte und ein Sandkasten zur Verfügung stehen werden. Innerhalb des Sandspielbereiches wird ein Spielgerät für Kleinkinder errichtet. Unmittelbar angrenzend wird ein Aufenthaltsplatz mit einem Baum sowie Sitzgelegenheiten geschaffen. Für ältere Kinder wird ein Spielgerät mit einem Fallschutzbereich aus Heckselmaterial aufgestellt. Auf der Rasenfläche wird ein Balancier-Objekt installiert. Zusätzlich werden auf der Rasenfläche zwei Kleinfeldspieltore aufgestellt, die einen Bereich zum Fußball spielen markieren bzw. abgrenzen. Der an der Berliner Straße gelegene und bereits vorhandene Pflanzstreifen wird durch zusätz-

liche Bäume und Sträucher ergänzt.

Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über Terrassen mit vorgelagerten Rasenflächen. Die einzelnen Gärten werden durch Hecken mit einem Durchlaufschutz eingefriedet und somit räumlich voneinander getrennt. Der um das Wohngebäude führende Erschließungsweg ist über die genannten Durchlaufschutze erreichbar.

Der Zugang zu dem Wohngebäude erfolgt seitens der Berliner Straße über einen gepflasterten Weg. Das Baugrundstück ist im Verlauf leicht abschüssig. Die gegebenen Höhenunterschiede werden an verschiedenen Bereichen der geplanten Wege durch rollstuhlgerechte Rampen überbrückt. Die begleitenden Grünflächen an den Wegen werden mit Bodendeckern und Sträuchern bepflanzt. Die Neubepflanzung und teilweise Erhaltung der Grünflächen erfolgt unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Aspekte wie dem Vogel- und Insekenschutz. Diese umfasst dabei heimische Gehölze.

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 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 umweltschonender Technologien von Wissenschaft und Technik nachhaltig ist.

Zeitraumen:

Der Baubeginn könnte voraussichtlich ab dem 3. Quartal 2025 erfolgen, wobei mit einer reinen Bauzeit von 28 Monaten zu rechnen ist.

Die Fertigstellung ist bis zum 4. Quartal 2027 geplant.

Wirtschaftlichkeit:

Der geplante Neubau Berliner Straße ist in seiner Gesamtheit eine investive Einzelmaßnahme. Auf Grundlage und Hochrechnung der vorliegenden Kostenberechnung gemäß DIN 276 ergeben sich bei derzeitigem Planungsstand Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 7.877.708,61 € brutto. Die Summe ergibt sich aus der im 01.Quartal 2022 erstellten Kostenberechnung gemäß DIN 276 mit einer Gesamtsumme von 7.204.780,92 € brutto und des Mehrbetrages, der sich aus dem aktuell zu berücksichtigenden Baupreisindex ergibt. Bei der Berechnung der Gesamtbausumme wurde somit der aktuelle Baupreisindex berücksichtigt. Zwischen Aufstellung der Kostenberechnung und Fertigung der Beschlussvorlage hat eine Preissteigerung von 9,34 % stattgefunden. Die ursprüngliche Gesamtsumme wurde folglich um 9,34 % (672.927,69 € brutto) angepasst.

Im Vorfeld einer Investitionsmaßnahme ist ihre Wirtschaftlichkeit zu überprüfen, (vgl. § 13 Kommunalhaushaltsverordnung Nordrhein, Westfalen – KomHVO NRW). 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 umzusetzen 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 Leistung tendenziell ein Zuschussgeschäft ist.

Kostenvorteile lassen sich grundsätzlich jedoch schon allein dadurch generieren, dass in dem neu geschaffenen Miet-Wohnraum Menschen aus städtischen Unterbringungs-Einrichtungen 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 Wohnungsbauengesetz (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 für ein Wohngebäude (in diesem Falle 7,00 € 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.

Für das vorliegende Bauvorhaben ergeben sich folgende Annahmen:

Im Ergebnis stehen den laufenden jährlichen Aufwendungen von durchschnittlich 314.000 € laufende jährliche Erträge von durchschnittlich 266.300 € gegenüber. Es ergibt sich somit ein Fehlbetrag von 47.700 € pro Jahr. Über den gesamten Projektzeitraum von 60 Jahren bedeutet dies einen Fehlbetrag von rund 2.862.000 €.

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 (bisher) 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 (bisher) 7,00 € 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 331.006,21 € investiv ausgezahlt. Im laufenden Haushaltsjahr ist im Rahmen der Planungen noch mit Auszahlungen in Höhe von 218.628 € zu rechnen.

Zur Finanzierung dieser noch erforderlichen investiven Auszahlungen stehen im Haushaltsplan 2023/2024 im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-9-5196 Neubau Berliner Str. 219a, für das Haushaltjahr 2023 Mittel in Höhe von 200.000 € zur Verfügung.

Durch Umschichtung von der Finanzstelle 5620-1004-0-5999 FlüchtlingsWH im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, wird der übersteigende Bedarf gedeckt.

Die Mittelbedarfe für die Jahre 2025 ff. sind in der weiteren Haushaltsplanung zu berücksichtigen. Das Dezernat V wird im Rahmen der Haushaltsaufstellungsprozesse 2025 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel ggfs. durch Umschichtungen vorsehen.

Hinweis zur Mittelbeschaffung:

Ein Teil der Finanzierung soll über die NRW Bank gemäß den aktuellen Wohnraumförderbestimmungen erfolgen. Der Darlehensgrundbetrag liegt hier gemäß Wohnraumförderbestimmungen 2022 bei 2.950,00 € pro m² Wohnfläche bei einer künftigen Belegung mit Mieter*innen der Einkommensgruppe A. Auf den Darlehensbetrag wird grundsätzlich ein Tilgungsnachlass von bis zu 35 % gewährt, für Zusatzdarlehen sogar in Höhe von 50 %, so dass dieses Förderprogramm in großen Teilen quasi einen Zuschuss darstellt.

Die monatliche Kaltmiete ist im Anfangsjahr gemäß Wohnraumförderbestimmungen 2022 für die Einkommensgruppe A auf 7,00 € pro m² im Anfangsjahr gedeckelt und kann bestimmungsgemäß jährlich um 1,5 % erhöht werden.

Für das Jahr 2023 und Folgejahre sind überarbeitete Wohnraumförderbestimmungen mit veränderten Förderkonditionen zu erwarten. Über die Änderungen der Wohnraumförderung wird die Politik regelmäßig im Rahmen einer Mitteilung informiert. Da der Förderantrag erst nach der positiven Beschlussfassung zu dieser Vorlage gestellt wird und die Förderung nach den dann maßgeblichen Wohnraumförderbestimmungen gewährt wird, sind die Anlagen 07 (Haushaltmäßige Auswirkungen) und 08 (Wirtschaftlichkeitsberechnung) als vorläufig zu betrachten.

Anlagen

- Anlage 01 – Übersichtsplan
- Anlage 02 – Lageplan
- Anlage 03 – Schrägluftbild
- Anlage 04.1 – Grundriss Kellergeschoss
- Anlage 04.2 – Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 04.3 – Grundriss 1. & 2. Obergeschoss
- Anlage 04.4 – Grundriss Dachgeschoss
- Anlage 05 – Außenansichten
- Anlage 06 – Außenanlagen
- Anlage 07 – Haushaltmäßige Auswirkungen
- Anlage 08 – Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Anlage 09 – Kostenberechnung
- Anlage 10 – Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes