

Prüfauftrag und weitere Fragen des Bauausschusses vom 13.03.2023 zu dem Bauvorhaben an der Berliner Str. 219a in 51063 Köln-Mülheim

Im Rahmen der Vorberatung zu dem Bauvorhaben wurden der Verwaltung im Bauausschuss am 13.03.2023 verschiedene Fragen zu unterschiedlichen Themenfeldern gestellt. Es wurde zudem ein Prüfauftrag beschlossen.

Die Fragestellungen sollen zur Ratssitzung am 23.03.2023 beantwortet werden.

Die Verwaltung beantwortet die Fragestellungen wie folgt:

Gasbrennwerttherme

Der Verzicht auf eine Gasbrennwerttherme kann grundsätzlich durch die Installation einer Hochtemperatur-Wärmepumpe kompensiert werden. Die Alternative bedingt den Einbau einer solarthermischen Anlage, die den Energiebedarf zur Warmwasserbereitung zu rund 60 % deckt, die Hochtemperatur-Wärmepumpe deckt bei dieser Variante den verbleibenden Energiebedarf ab. Die erforderliche Heizleistung für die Lüftungsanlage wird bei der Alternative ebenfalls von der Hochtemperatur-Wärmepumpe bereitgestellt.

Durch den Verzicht auf den Betrieb einer Gasbrennwerttherme ist ein erheblich höherer Stromverbrauch zu erwarten. Diesbezüglich ist eine Abstimmung mit dem örtlichen Energieversorger hinsichtlich der notwendigen Anschlusskapazität erforderlich.

Eine umfangreiche Umplanung der Anlagentechnik ist nach Rücksprache mit dem beauftragten Ingenieurbüro zeit- und kostenintensiv. Nach einer ersten überschlägigen Prognose entstehen Mehrkosten für Planungsleistungen und Baukosten von rund 100.000 € netto.

Beheizung Treppenhaus

Die Verwaltung wird durch das beauftragte Planungsbüro für Bauphysik eine Expertise hinsichtlich der Auswirkungen bei Verzicht einer Beheizung der Treppenhäuser erstellen lassen. Es müssen Feuchteschäden in den Treppenhäusern verhindert werden.

Nach entsprechender fachlicher Beurteilung kann die Planung ggfs. angepasst werden.

Kfz- und Fahrradstellplätze

Im Rahmen der Planungen wurden die Erfordernisse der im Mai 2022 vom Rat der Stadt Köln erlassenen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen sowie die Erhebung von Ablösebeträgen der Stadt Köln („Stellplatzsatzung“) berücksichtigt. Nach den Ausführungen der Stellplatzsatzung sind bei dem Bauvorhaben 57 Fahrradstellplätze erforderlich, geplant wurden 59 entsprechende Stellplätze. Dabei werden 15 Stellplätze im Kellergeschoss und 38 Abstellplätze im Freien errichtet. Zusätzlich werden sechs Stellplätze für Lastenräder im Außenbereich geschaffen.

Sämtliche Fahrradstellplätze im Außenbereich werden mit begrünten Pergolen incl. transparenter Einhausung witterungsbeständig und diebstahlsicher ausgeführt. Die Einhausungen selbst sind nicht abschließbar.

Gemäß Stellplatzsatzung sind acht Kfz-Stellplätze vorgesehen, davon werden vier Parkplätze rollstuhlgerichtet ausgeführt.

Für einen Bedarf, über die Anforderungen der Stellplatzsatzung hinausgehend Kfz- und Fahrradstellplätze vorzusehen, liegen der Verwaltung keine Erkenntnisse vor. Daher ist die Planung nicht anzupassen.

Mieteinnahmen

Bei dem Neubauvorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im öffentlich geförderten Wohnungsbau, das durch das Wohnraumförderprogramm des Landes Nordrhein-

Westfalen förderfähig ist. Die Förderfähigkeit ist bei Einhaltung der Vorgaben des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) gegeben. Die Berechnungen hinsichtlich der Mieteinnahmen wurden anhand der Wohnraumförderbestimmungen für das Jahr 2022 (WFB 2022) erstellt. Die Bestimmungen sehen eine Bewilligungsmiete in Höhe von 7,00 € pro m² Wohnfläche für die Stadt Köln vor. Die Mietfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt 1.661 m². Die Jahresmieteinnahmen betragen somit, wie in Anlage 07 – Haushaltsmäßige Auswirkungen dargestellt, derzeit 139.524 €. Wie bereits in der Begründung der Vorlage aufgeführt, gelten für die Bewilligung von Wohnraumfördermitteln die dann gültigen Konditionen, so dass die Berechnung auf der Grundlage der WFB 2022 als vorläufig zu betrachten ist.

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung (Anlage 08) wird ein rechnerischer Mietertrag in Höhe von 238.200 € pro Jahr ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um einen jährlichen Durchschnittswert, bei dem eine jährliche Mieterhöhung in Höhe von 1,5 % auf die 60jährige Gesamtlaufzeit berücksichtigt wurde.

Zur Ermittlung der Mieterträge wurden unterschiedliche Berechnungsmodelle angewandt, so dass ein direkter Vergleich der Zahlen nicht möglich ist.

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.

Die Fertigstellung des Wohngebäudes ist für Dezember 2027 vorgesehen. Das Jahr 2028 wird folglich das erste Jahr sein, in dem das Wohngebäude durchgängig betrieben wird.

Instandhaltungskosten

Zur Berechnung der Instandhaltungskosten (siehe Anlage 08) wurden die Pauschalansätze der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) unverändert zu Grunde gelegt.