

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
**Waisenhausstiftung der Stadt Köln
 hier: Mitteilung über Kostenerhöhungen sowie außerplanmäßige Bereitstellung einer
 investiven Auszahlungsermächtigung, Haushaltsjahr 2010**
Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Gremium							
Finanzausschuss	17.05.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	20.05.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat nimmt die Kostenerhöhung im Teilplan 1703, Waisenhausstiftung, bei der Maßnahme „Umbauarbeiten Thymianweg 3, Köln-Höhenhaus“ um 166.000,00 Euro zur Kenntnis. Die Gesamtkosten belaufen sich nunmehr auf 566.000,00 Euro gegenüber 400.000,00 Euro bei der Ursprungsplanung.

Zur Finanzierung beschließt der Rat eine außerplanmäßige Investitionsauszahlung im Teilplan 1703, Waisenhausstiftung, Teilplanzeile 8, Baumaßnahmen, in Höhe von 166.000,00 Euro, Haushaltsjahr 2010.

Deckung erfolgt zu Lasten der liquiden Mittel im Teilplan 1703, Waisenhausstiftung, Haushaltsjahr 2010.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme 166.000 Euro €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten € _____	b) Sachkosten € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)			

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Im Rahmen der Durchführung des vom Rat beschlossenen Dezentralisierungskonzeptes der städtischen Kinderheime wurde das Mietwohnhaus Thymianweg 3 in Köln-Höhenhaus aus Mitteln der rechtlich unselbständigen Waisenhausstiftung der Stadt Köln erworben, um es nach Sanierung und einem auf die Zwecke der künftigen Nutzer abgestimmten Umbau den Kinderheimen gegen Zahlung der Kostenmiete zwecks Unterbringung einer sog. „Außenwohngruppe“ zur Verfügung zu stellen. Die für die Sanierung und den Umbau im Rahmen einer Kostenberechnung gemäß DIN 276 ursprünglich ermittelten Gesamtbaukosten in Höhe von 400.000,00 Euro hat der Rat in seiner Sitzung am 20.09.2005 (Beschlussbuch Nr. 1276/005) außerplanmäßig bereit gestellt. Die Deckung wurde zu Lasten der Stiftungsrücklage sichergestellt.

Die genannte Kostenberechnung basierte auf der seinerzeit realistischen Annahme, dass die technischen Ausbaugewerke intakt sind und hier von daher kein weiterer Handlungsbedarf bestand. Im Zuge des Baufortschritts zeigte sich dann allerdings zunehmend, dass in vielen Bereichen ganz erhebliche Arbeiten auszuführen waren, die im Planungsstadium nicht abgeschätzt werden konnten. So wurde im Rahmen der Bauausführung – neben anderem – z. B. festgestellt, dass das gesamte Leitungsnetz (hier: Heizung / Sanitär) entgegen ursprünglicher Annahmen komplett erneuerungsbedürftig war. Außerdem erwies sich, dass die Decke über dem ersten Obergeschoss in keiner Weise den Brandschutz- und Schallschutzanforderungen genügte. Im Zuge der weiteren Ausführungen sind insbesondere in diesen Gewerken unvorhersehbare Mehrkosten entstanden. Zudem stellte sich im weiteren Verlauf der Baumaßnahme heraus, dass ein erheblicher Mehraufwand im Zusammenhang mit der zusätzlich notwendigen Gebäudeabdichtung entstand (hier besonders Fundamentüberstand/Kehlausbildung). Außerdem waren zusätzliche Abdichtungen der Kellerinnenwände notwendig. Weitere Kostensteigerungen ergaben sich darüber hinaus durch Veränderungen bei den geplanten Maler- und Trockenbauarbeiten, da ursprünglich nicht bekannt war, in welchem schlechtem und zudem bauaufsichtsrechtlich unzulässigen Zustand die Bekleidungen der Decke zum Spitzboden waren.

Ein weiterer Mehraufwand entstand nach einer mit einer Kamera durchgeführten Untersuchung der Abwasserkanäle: hierbei stellte sich heraus, dass das gesamte vorhandene Abwassernetz marode war. Es musste eine vollständige Erneuerung des kompletten Abwassernetzes durchgeführt werden, inklusive eines Neuanschlusses an das öffentliche Kanalnetz.

Außerdem wurden hinsichtlich der Aufteilung von Räumen (Bäder/Flure) sowie der Festlegung zu Materialien in Anbetracht pädagogischer Belange (z. B. Vandalismus, Aufsichtspflicht) durch den späteren Nutzer zusätzliche berechnete Forderungen erhoben, deren Berücksichtigung im weiteren Bauablauf ebenfalls zu Kostensteigerungen beigetragen hat.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass erst aufgrund der während des Baufortschritts er-

sichtlichen Erkenntnisse das ursprüngliche Sanierungskonzept auf das gesamte Gebäude und damit auf sämtliche Gewerke ausgedehnt werden musste. Die nunmehr endgültig feststehenden Gesamtkosten in Höhe von 566.000,00 Euro beinhalten entgegen der oben genannten Kostenberechnung zusätzlich auch die vollständige Erneuerung der Außenanlagen sowie sämtliche Nebenkosten.

Die Bauausführung wurde vom Rechnungsprüfungsamt gelegentlich der Prüfung sämtlicher Nachträge begleitet. Der nunmehr zusätzlich erforderliche Betrag von 166.000,00 Euro ist außerplanmäßig bereitzustellen. Die Finanzierung der Gesamtbaumaßnahme kann durch Mittel der Waisenhausstiftung gesichert werden. Ausreichende liquide Mittel stehen im Sonderhaushalt der Stiftung zur Verfügung. Der allgemeine städt. Haushalt wird nicht tangiert.

Die Gesamtinvestition ist für die Waisenhausstiftung wirtschaftlich sinnvoll. Sie erhält von der Mieterin des fertig gestellten Objektes als laufende Nutzungsentschädigung 5 % aller entstandenen Kosten. Damit werden eine ausreichende Eigenkapitalverzinsung sowie gleichzeitig die jährlichen Abschreibungsbeträge erwirtschaftet.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr.