

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
**Neubau- und Sanierungsprogramm der städtischen Sozialhäuser.
 Mitteilung über Kostenerhöhungen gem. § 24 Abs. 2 GemHVO in Verbindung mit § 8
 Ziffer 7 der Haushaltssatzung der Stadt Köln für das Haushaltsjahr 2011.**
Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Ausschuss Soziales und Senioren	05.05.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bauausschuss	16.05.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss	23.05.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Rat	26.05.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat der Stadt Köln nimmt die Kostenerhöhungen in Höhe von insgesamt 2.135.000 € bei den laufenden Baumaßnahmen entsprechend der nachfolgenden Aufstellung zur Kenntnis:

Bauvorhaben	Mehrkosten
Bonner Str. 4	285.000 €
Buchholzstr. 14	427.000 €
Buchholzstr. 20	123.000 €
Kulmbacher Str. 1 + 3	860.000 €
Wikingerweg 10, 12, 14	440.000 €

Damit erhöhen sich die Gesamtkosten von 15.104.000 € auf 17.239.000 €

Die Finanzierung der Mehrkosten erfolgt 2011 durch Umschichtungen innerhalb des Teilplans 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum. Im Rahmen der Hpl.-Aufstellung 2012 müssen die zur Deckung eingesetzten investiven Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 2.135.000 € erneut veranschlagt werden.

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme 17.239.000 €	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

Zur Umsetzung des Neubau- und Sanierungsprogramms werden nach Abbruch der städtischen Sozialhäuser auf den nachfolgend genannten Grundstücken Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet, die bis Frühjahr 2012 bezugsfertig erstellt sind.

Bauvorhaben	Bauvolumen	bewilligte Baukosten	geschätzte Gesamtbaukosten	Mehrkosten
Bonner Str.413 50968 Köln (Marienburg)	44 Wohnungen Wfl: 2.989 m ²	5.600.000 €	5.885.000 €	285.000 €
Buchholzstr. 14 51061 Köln (Mülheim)	12 Wohnungen Wfl: 754 m ²	1.300.000 €	1.727.000 €	427.000 €
Buchholzstr. 20 51061 Köln (Mülheim)	14 Wohnungen Wfl: 842 m ²	1.964.000 €	2.087.000 €	123.000 €
Kulmbacher Str. 1+3 51103 Köln (Höhenberg)	24 Wohnungen Wfl: 1.648 m ²	3.280.000 €	4.140.000 €	860.000 €
Wikingerweg 10-14 51061 Köln (Höhenhaus)	28 Wohnungen Wfl: 1.950 m ²	2.960.000 €	3.400.000 €	440.000 €
gesamt	122 Wohnungen Wfl: 8.183 m ²	15.104.000 €	17.239.000 €	2.135.000 €
		100%	114%	

Die Baubeschlüsse für die o. g. Objekte wurden in den Jahren 2007 und 2008 getroffen. Wesentlicher Bestandteil der Baubeschlüsse waren die vom städtischen Rechnungsprüfungsamt geprüften Kostenberechnungen nach DIN 276. Die bewilligten Baukosten werden sich für alle fünf Bauvorhaben um insgesamt 14% erhöhen.

Die Kostenerhöhungen sind in erster Linie auf Preissteigerungen im Baugewerbe zurück zu führen. Laut Baukostenindex muss von einer Preissteigerung in Höhe von 3% pro Jahr ausgegangen werden, die im Rahmen der Kostenberechnungen nicht mit einkalkuliert werden konnte. Diese Preissteigerungen haben sich auch im Rahmen der Ausschreibungen, die zur Umsetzung der Projekte aktuell durchzuführen sind, bestätigt. Die im Jahr 2007 ermittelten Preise, insbesondere den Rohbau und das energetische Versorgungskonzept betreffend, waren deshalb nicht zu halten.

Zusätzlich waren folgende Kosten für die Bauvorhaben unvorhersehbar und unabweisbar:

- Mehrauszahlungen im Bereich des Sicherheitskonzeptes für Abbruch und Neubau durch Auflagen der Bauaufsichtsbehörde.
- Anpassung der energetischen Konzepte während der Bauphase an die Energieleitlinien.

- Bombenfund auf dem Baugrundstück der Kulmbacher Str.
- Prüfung eines besonders umweltfreundlichen Energieversorgungsverfahrens bei der Beheizung (Wasser / Wasseranlage) für das Bauvorhaben Kulmbacher Str.
- Tiefbunker auf dem Grundstück Bonner Str. 413.
- Nicht tragfähiger Baugrund auf dem Grundstück Buchholzstr.

Auf Grundlage der aktuellen Kalkulationen und Ausschreibungen werden zur Fertigstellung der Bauvorhaben im Teilfinanzplan 1004 insgesamt 2.135.000 € zusätzlich benötigt.

Die Finanzierung der 2011 benötigten investiven Ermächtigungen erfolgt durch Umschichtungen zwischen den Baumaßnahmen im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung Bewirtschaftung von Wohnraum. Dies ist möglich, da sich die Maßnahmen Bonner Str. 413 und Kulmbacher Str. 1+3 verzögern und somit die dort zur Verfügung stehenden Ermächtigungen nicht ausgeschöpft werden. Die zur Deckung eingesetzten Mittel müssen im Hpl. 2012 zur Finanzierung vorgenannter Maßnahmen zusätzlich veranschlagt werden.

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